

La Buhaira

3ª Época

Revista del Decanato Territorial
de Andalucía Occidental
Núm. 23 - Diciembre 2019

CRÓNICA
DOCUMENTAL
DEL CONGRESO



V CONGRESO NACIONAL
DE REGISTRADORES DE ESPAÑA

PARCELACIONES
ILEGALES EN
ANDALUCÍA

¿POR FIN
LA
SOLUCIÓN?

HOMENAJE A MANUEL GALÁN



LA BUHAIRA

DIRECTOR

Antonio Carapeto Martínez

EDITA

Decanato Territorial de
Andalucía Occidental

Administración y Redacción

Avda. de la Buhaira, 15

41018 SEVILLA

Tel. 954539625

Fax 954540618

decanato.andaluciaoccidental@
registradores.org

Colaboradores

Eugenio Rodríguez Cepeda

José Félix Merino Escartín

Juan Pedro Jorquera Rodríguez

Virginia Pérez Pino

Antonio Palacios Herruzo

Manuel Galán Quesada

M^a Emilia Adán García

Antonio Javier Robledo Castizo

Depósito legal: SE 1334-2014

Imprime: Magenta Diseño, S.L.

La Buhaira no se responsabiliza
del contenido de los artículos ni
de las opiniones de sus
colaboradores.

V Congreso Registral

Notas de prensa.....	Pág. 4
Intervención de la Ministra de Justicia.....	Pág. 10
Intervención de la Decana Nacional.....	Pág. 14
Ponencias.....	Pág. 16
Impresiones de un congresista despierto, <i>por Eugenio Rodríguez Cepeda</i>	Pág. 47
Congreso de registradores Sevilla 2019: impresiones de un congresista, <i>por José Félix Merino Escartín</i>	Pág. 50
Congresos de Registradores de España, <i>por Juan Pedro Jorquera Rodríguez</i>	Pág. 53
El Congreso en imágenes.....	Pág. 62

Jornada sobre edificaciones irregulares

Programa.....	Pág. 65
Las perspectivas registrales de las edificaciones irregulares en el Decreto-Ley 3/2019, de 24/9, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la CA de Andalucía, <i>por Virginia Pérez Pino</i>	Pág. 66
Aspectos registrales del Decreto-Ley 3/2019, de 24/9, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la CA de Andalucía, <i>por Antonio Palacios Herruzo</i>	Pág. 84
Imágenes de la clausura de la jornada.....	Pág. 101
Acuerdo en relación con el Decreto-Ley 3/2019, de 24/9.....	Pág. 102

Opinión

Mesa redonda sobre la ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, <i>por Antonio Palacios Herruzo</i>	Pág. 103
--	----------

Vida corporativa

Jornada sobre el Tribunal del Cuentas, <i>por la redacción</i>	Pág. 118
Notas de prensa sobre la Jornada del Tribunal de cuentas..	Pág. 120
Homenaje a Manuel Galán Ortega, <i>por la redacción</i>	Pág. 124
Un registrador andaluz, <i>por Manuel Galán Quesada</i>	Pág. 125
Manuel Galán, <i>por M^a Emilia Adán García</i>	Pág. 128

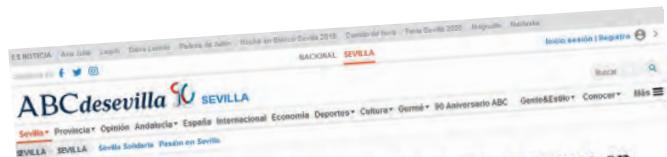
Varia

El duque de Rivas, <i>por Antonio Javier Robledo Castizo</i>	Pág. 130
--	----------

In memoriam

Pepe Gosálvez: un buen cordobés, <i>por Vicente Merino Naz</i>	Pág. 137
Francisco Borruel Otín, <i>por Antonio Carapeto Martínez</i>	Pág. 139

NOTAS DE PRENSA



Más de 300 registradores se reúnen esta semana en Sevilla

El V Congreso Nacional de Registradores de España se celebra del 3 al 4 de octubre en la capital hispalense



Sebastián del Río, director de Responsabilidad Enique Masdeu, director de Relaciones Inter

Pedro Ybarra Bares
Sevilla - Actualizado: 30/09/2019 07:10h

Expansión

JURÍDICO ACTUALIDAD Y TENDENCIAS Fichajes Sentencias Opinión

EL 3 Y 4 DE OCTUBRE

Los registradores debatirán en Sevilla sobre innovación tecnológica y derecho europeo

M.J.G. HERRANILLO | MADRID 27 SEP 2019 - 12:37



Más de 300 registradores de la propiedad se reúnen en Sevilla para hablar del futuro laboral

La ministra de Justicia inaugura este jueves en Sevilla un congreso que analizará la innovación tecnológica y la normativa europea



Sebastián del Río y Enique Masdeu en la presentación del congreso de Registradores - AEC

Javier Macías
Sevilla - Actualizado: 02/10/2019 10:10h

REUNIÓN

Innovación tecnológica y derecho europeo, grandes ejes del Congreso de Registradores

MARÍA JOSÉ G. SERRANILLOS | SEVILLA 3 OCT. 2019 - 12:10



Dolores Delgado, Ministra de Justicia, afirma en la inauguración del V Congreso Nacional de Registradores que "el registro posee una dimensión institucional al servicio de la transparencia del mercado y de los derechos de los ciudadanos".

Innovación tecnológica y la actualidad del derecho europeo configuran los dos grandes ejes que centran el V Congreso Nacional de Registradores, que durante hoy y mañana reúne en Sevilla a 300 registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes inmuebles y en el que participan 80 ponentes. La cita ha sido inaugurada por Dolores Delgado, ministra de Justicia, quien ha puesto en valor el papel de estos profesionales, "carrera tan necesaria", ha subrayado.

La titular de Justicia ha destacado que "los registradores estáis llamados a colaborar en la construcción del Estado social y democrático de derecho, a través del principio de seguridad jurídica preventiva. El registro posee una vocación de servicio del interés general, tiene una importante dimensión institucional al servicio de la transparencia del mercado y de los derechos de todos los ciudadanos". Delgado ha destacado igualmente el impacto del registro para contribuir al "buen desarrollo económico y social, ya que es fundamental en la prevención del blanqueo de capitales y, por tanto, en beneficio del interés general".

La armonización de los registros españoles con los del resto de países del ámbito europeo ha

sido otro de los puntos destacados por la ministra, en línea con uno de los asuntos que se debatirán estos días en el congreso. "La interconexión de los registros europeos es un paso más en el necesario fortalecimiento del espacio jurídico europeo único". Ha hecho referencia también a varios proyectos y programas europeos en los que participa el Colegio de Registradores de España, con el fin de trabajar unido al resto de intereses de los países de nuestro entorno.

Mención especial ha hecho la ministra de Justicia a otras dos cuestiones clave para los registradores: la apuesta por la tecnología y la importante presencia de la mujer en este colectivo. Siempre se ha dicho que el cuerpo de registradores ha sabido ir por delante de los acontecimientos. Y lo cierto es que los registros de la propiedad y mercantiles han sido pioneros en incorporar la revolución digital a su quehacer diario. Herramientas como la firma electrónica, la digitalización de documentos o el procedimiento de inscripción de las titularidades reales de las sociedades son habituales en vuestra rutina diaria".

Sin embargo, ha advertido Delgado que nunca la tecnología puede sustituir a la función registral. Debe ser tomada como "un potente aliado para que la labor social y de servicio público que desempeñáis sea más rápida, más transparente y eficiente". Ha puesto en valor el apoyo de tecnologías como el blockchain y la inteligencia artificial para avanzar en innovación dentro de la profesión registral.

Sobre la presencia de la mujer en la profesión la responsable de Justicia ha ensalzado al Colegio de Registradores como buen ejemplo de igualdad entre hombres y mujeres: "El cuerpo de registradores está formado por un 50% de mujeres, que además ocupan de forma mayoritaria los puestos de responsabilidad". En este sentido, no ha querido dejar de recordar que al frente de la institución, se encuentra la decana María Emilia Adán, "la primera mujer que accede a la presidencia de vuestro ilustre Colegio".

Punto de partida

María Emilia Adán ha sido otra de las participantes en el acto inaugural del congreso y, en su discurso, ha aprovechado para realizar un símil para destacar Sevilla como "punto de partida para los registradores, al igual que lo hizo la ciudad para Juan Sebastián Elcano en la primera vuelta al mundo con la expedición Magallanes". Aquella hazaña tuvo lugar en el siglo XVI.

La decana del Colegio ha ensalzado igualmente el valor de la tecnología para poner la actividad registral al servicio de la ciudadanía. "La tecnología es un medio más, pero no el único. La capacidad y profesionalidad de los registradores tienen un peso imprescindible", ha afirmado Adán. Otro punto de reflexión para el colectivo que representa, ha añadido, "es el derecho europeo y la necesaria vocación europea del colegio español". La decana ha añadido que "la interconexión de los registros europeos y la importancia de los registros españoles al servicio de los ciudadanos europeos son cuestiones esenciales en estos momentos" y ha concluido señalando que "estamos en Europa porque somos Europa".

CincoDías EL PAÍS ECONOMÍA

Compañías Mercados Economía Mi Dinero Fortuna / Cotizaciones

Legal Wolters Kluwer

V CONGRESO NACIONAL

Los registradores inician su Congreso con la mirada puesta en la innovación tecnológica

5D JUSTICIA EXTERNA

- La ministra de Justicia en funciones ha destacado su papel en el desarrollo digital desde el ámbito jurídico



De izquierda a derecha: Juan José Pretel (Decanato de Andalucía), Marifrán Carazo (Junta de Andalucía), Dolores Delgado (Justicia) y María Emilia Adán (Colegio de Registradores).

Ir a comentarios

Los registradores **han inaugurado este jueves su V Congreso Nacional en Sevilla**, que se desarrollará entre hoy y mañana, centrado en la innovación tecnológica y el Derecho europeo. Durante este acto, que ha presidido la ministra de Justicia en funciones, Dolores Delgado, han intervenido también la decana del Colegio de Registradores de España, María Emilia Adán; y el decano territorial de Andalucía, Juan José Pretel. La Junta de Andalucía ha estado representada por Marifrán Carazo Villalonga, consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. La conferencia inaugural ha corrido a cargo de Juan González Mellizo, de la Representación de la Comisión Europea de España.

La titular de Justicia ha elogiado la labor de los registradores en la construcción del Estado social y democrático de derecho a través del principio de seguridad jurídica preventiva. También ha destacado su papel en el avance tecnológico de la Justicia como "pioneros en incorporar la revolución digital a su quehacer diario". En este sentido, ha mencionado herramientas como la firma electrónica, la digitalización de documentos o el procedimiento de inscripción de las titularidades reales de las sociedades.

La ministra ha querido felicitar asimismo que el Colegio de Registradores es un **buen ejemplo del**

cambio operado en la sociedad española en relación al acceso de las mujeres al mundo laboral. En la actualidad, ha subrayado, el cuerpo lo componen un 50% de mujeres que, además, ocupan de forma mayoritaria los puestos de responsabilidad. En las últimas promociones de la carrera también hay una mayoría femenina.

La presidenta de los registradores, María Emilia Adán, ha hecho un guiño a la coincidencia de este congreso con la celebración del V aniversario de la primera vuelta al mundo. Sevilla, ha remarcado, puede ser un buen punto de partida y una oportunidad para los registradores. Para la presidenta, la tecnología es un medio que permite a los profesionales un servicio más eficiente y eficaz, y un aliado del registrador. Sin embargo, la seguridad jurídica dependerá siempre del criterio riguroso de los profesionales.

Retos de la tecnología

El uso del big data, el legal tech o los retos y posibilidades del blockchain y su difícil equilibrio con los valores europeos de seguridad, transparencia y privacidad, han centrado la intervención de Juan González Mellizo, de la Representación de la Comisión Europea de España. La Comisión, ha señalado, está estudiando la incidencia de las nuevas tecnologías y la inteligencia artificial (IA) en la sociedad para realizar los ajustes necesarios en las directivas europeas. Una sensibilidad que ha demostrado la nueva presidenta del ejecutivo, Ursula von der Leyen, que se ha comprometido a presentar un estudio sobre implicaciones éticas de la IA dentro de los primeros 100 días de mandato.



The image is a screenshot of the website 'DIARIO DEL DERECHO'. At the top, there is a navigation bar with 'iustel' and links for 'Productos', 'Libros', 'iustel', and 'Acceso usuarios'. Below this is a search bar and the ISSN number '2254-1438'. The main header features the title 'DIARIO DEL DERECHO' and the date 'EDICIÓN DE 04/10/2019'. A secondary navigation bar includes links for 'Portada', 'Actualidad', 'Legislación', 'Jurisprudencia', 'CC. AA.', 'Estudios y comentarios', 'Agenda', 'iustel', and 'El Cronista'. The main content area is under the 'Actualidad' section, with a sub-header 'V Congreso Nacional de Registradores de España'. The featured article is titled 'Delgado destaca el papel de los registradores en el avance tecnológico de la Justicia', dated '04/10/2019'. Below the text is a photograph of Dolores Delgado speaking at a podium during the congress. The background of the photo shows a logo with a stylized 'R' and the text 'Registro Español'.

La Ministra de Justicia, Dolores Delgado, ha destacado, durante su intervención en la inauguración del V Congreso Nacional de Registradores de España que se está celebrando en Sevilla, la labor

de los registradores de la propiedad y mercantiles, que han sido pioneros en la incorporación de la tecnología digital en su trabajo consiguiendo que el servicio público al ciudadano sea más rápido, transparente y eficaz.

Durante este acto, en el que Delgado ha estado acompañada de la decana del Colegio de Registradores de España, María Emilia Adán; y del decano territorial de Andalucía, Juan José Pretel, la ministra ha hecho referencia a herramientas como la firma electrónica, la digitalización de documentos o el procedimiento de inscripción de las titularidades reales de las sociedades, cuya utilización ha colocado al Colegio de Registradores de España a la vanguardia de la tecnología en la Administración de Justicia de nuestro país.

La titular de Justicia ha incidido también en la importancia de la profesión en la construcción del Estado social y democrático de derecho en beneficio del interés general, por su servicio en favor del buen desarrollo económico y social y la transparencia del mercado, fundamental en la prevención del blanqueo de capitales.

En relación con su actividad en el ámbito internacional y, en particular, en el espacio jurídico europeo, Delgado ha resaltado la misión de los registros en cuestiones como el crédito territorial y mercantil y la importancia de la interconexión de los registros europeos. El Colegio de Registradores de España tuvo una participación decisiva en la creación de la Asociación Europea de Registros de la Propiedad, que agrupa a la práctica totalidad de las instituciones registrales inmobiliarias de los países de la Unión Europea y es el principal interlocutor de los registradores de la propiedad ante diferentes instancias políticas.

La ministra Delgado ha señalado asimismo que el Colegio de Registradores es un buen ejemplo del cambio operado en la sociedad española en relación al acceso de las mujeres al mundo laboral. En la actualidad, el cuerpo lo componen un 50% de mujeres que, además, ocupan de forma mayoritaria los puestos de responsabilidad. En las últimas promociones de la carrera también hay una mayoría femenina.

El V Congreso Nacional de Registradores se desarrollará entre hoy y mañana con un extenso programa de ponencias en torno a los ejes temáticos de 'Innovación tecnológica' y 'Derecho europeo'. Por parte del Ministerio de Justicia participan la directora general de Modernización de la Justicia, Desarrollo Tecnológico y Recuperación y Gestión de Activos, Sofía Duarte; y el secretario general técnico, José Amérigo. La directora general de Cooperación Jurídica Internacional, Ana Gallego; y el director general de los Registros y del Notariado, Pedro Garrido, intervendrán el viernes en la conferencia de clausura.



INTERVENCIÓN DE LA MINISTRA DE JUSTICIA EN LA INAUGURACIÓN DEL V CONGRESO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA CELEBRADO EN SEVILLA

Saludos protocolarios:

- **María Emilia Adán**, Decana del Colegio de Registradores de España.
- **Juan José Pretel Serrano**, Decano Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles.
- **[Moderador: Enrique Maside Páramo**, Vocal de Relaciones Internacionales y Coordinador del Congreso].
- **Pedro José Garrido Chamorro**, Director General de los Registros y del Notariado.

- Autoridades, Decanos de Colegios autonómicos y territoriales.
- Registradores, ponentes y público asistente.

Datos oficiales* de mujeres asesinadas víctimas de violencia de género:

1.021 desde el año 2003, cuando se empezaron a contabilizar.

46 en lo que llevamos de 2019.

Y también 30 menores muertos desde 2013 hasta hoy (3 en 2019).

Buenos días,

En primer lugar, quisiera manifestar mi agradecimiento por la invitación a inaugurar este Quinto Congreso Nacional de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

Y, en segundo término, qué escenario más idóneo para felicitar públicamente al Ilustre Colegio de Registradores, a su Junta de Gobierno, órganos territoriales y miembros colegiados en su 85 aniversario.

El 18 de mayo de 1934, el ministro de Justicia Vicente Cantos Figuerola, junto al presidente Alcalá Zamora, firmaron el decreto por el que se creaba el Colegio de Registradores de la Propiedad de España. Y, curiosamente, al siguiente



año, fue un registrador, Manuel Portela Valladares, en quien confió el presidente de la República como presidente del gobierno hasta la celebración de elecciones al año siguiente.

Volviendo al presente, me siento muy honrada de estar en Sevilla para arrancar un Congreso que reunirá más de 300 registradores -el que más inscritos ha tenido hasta el momento- y 80 ponentes de primer nivel, para debatir sobre dos temas fundamentales para el futuro de vuestra función: la innovación tecnológica y el Derecho europeo.

Siempre se ha dicho que el cuerpo de Registradores ha sabido ir por delante de los acontecimientos. Y lo cierto es que los registros de la propiedad y mercantiles han sido pioneros en incorporar la revolución digital a su quehacer diario. Herramientas como la firma electrónica, la digitalización de documentos o el procedimiento de inscripción de las titularidades reales de las sociedades son habituales en vuestra rutina diaria.

Con la mirada siempre puesta en las últimas novedades, preocupados por la influencia que tendrán los avances tecnológicos en el ejercicio del Derecho, en este congreso abordaréis, desde el ámbito jurídico, el uso del big data, la comercialización de servicios legales o legal tech, los retos y posibilidades del Blockchain, la innovación en las administraciones públicas o las perspectivas que abre la inteligencia artificial.

Sin duda alguna, la tecnología es una oportunidad de presente y un aliado que conecta a los registradores con el futuro. En pleno debate sobre la robotización o mecanización del trabajo, la función registral no podría ser sustituida solo mediante la tecnología. Pero, sin duda, es un potente aliado para que la labor social y de servicio público que desempeñáis sea más rápida, más transparente y eficiente. Porque no debemos olvidar que la tecnología debe estar al servicio de las personas y no al contrario.

El Colegio de Registradores siempre quiere estar a la vanguardia de la tecnología -aspecto que debemos reconocer y es de agradecer- y para ello siempre está presente en los foros más importantes y plantea en sus propios actos estas cuestiones. Siempre con la finalidad de conocer las contribuciones e iniciativas que puedan hacerse otros colectivos, dar a conocer la función de los Registros y expandir ese conocimiento entre sus colegiados.

Por otra parte, en este Congreso, también tendréis ocasión de debatir sobre la incidencia en nuestro ordenamiento jurídico y en la práctica jurídica de la normativa europea.

La creación de un espacio jurídico europeo es uno de los pilares básicos para el fortalecimiento de un mercado único y, dada la importante contribución de los registros al crédito territorial y mercantil, la interconexión de los registros europeos es un paso más en el necesario fortalecimiento del espacio jurídico europeo.

Desde hace muchos años, en concreto desde el 2002 que fue creada la Vocalía de Relaciones Internacionales del Colegio, su actividad en el ámbito internacional es muy intensa.

El Colegio tuvo una participación decisiva, junto con otros países de la Unión Europea, en la creación la Asociación Europea de Registro de la Propiedad (European Land Registry Association, ELRA), que hoy agrupa a la práctica totalidad de instituciones registrales inmobiliarias de los diferentes países que integran la Unión Europea y que es el principal interlocutor de los

registradores de la propiedad europeos ante las diferentes instancias políticas de la Unión.

A través de esta Asociación, el Colegio de Registradores participa activamente en el desarrollo de varios proyectos de alcance, en el seno del portal E-Justice de la Unión Europea. Así como en diferentes foros de la Comisión Económica para Europa de Naciones Unidas.

Asimismo, el Colegio es miembro de diferentes organizaciones internacionales, siendo un actor destacado de las mismas. Por ejemplo, y sólo por citar algunas, de:

- Sistema europeo de información sobre propiedad (European Land Information System, EULIS), una agrupación europea de interés económico integrada por organizaciones registrales y catastrales de diferentes países de la Unión Europea.
- El Foro de los Registros Mercantiles Europeos (European Commerce Registers Forum, ECRF), que nació de la necesidad de cooperación internacional entre los organismos responsables de los Registros de Sociedades con el propósito de mejorar los servicios de los Registros de Comercio.
- El Registro Mercantil Europeo (*European Business Register*, EBR), asociación cooperativa a nivel europeo que proporciona una infraestructura de interconexión entre los registros de los países que forman parte de la misma.
- El Foro de Registros Corporativos (*Corporate Registers Forum*, CRF), una organización global de registros mercantiles y de comercio.
- O la Asociación Internacional de Administradores Comerciales (*International Association of Commercial Administrators*, IACA).

En definitiva, agradezco vuestra sensibilidad y reconozco vuestra posición de vanguardia en las ciencias jurídicas, siempre preocupados por los asuntos del futuro que nos van a afectar en nuestro presente más cercano.



Porque los temas que abordaréis en este Congreso, sin duda alguna, son aquellos que preocupan a la sociedad. Porque todos nos preguntamos qué va a pasar con la tecnología y si se va a ir hacia una mayor integración europea.

Por otra parte, quisiera aprovechar este foro privilegiado para destacar un aspecto que considero muy importante.

El Colegio de Registradores es un buen ejemplo del cambio operado en la sociedad española en relación al acceso de las mujeres al mundo laboral. En la actualidad, el Cuerpo de Registradores está formado por un 50% de mujeres, que además ocupan de forma mayoritaria los puestos de responsabilidad.

El ejemplo lo tenéis en vuestra querida presidenta, María Emilia, la primera mujer que accede a la

presidencia de vuestro Ilustre Colegio. Y, sobre todo, en el presente y el futuro de esta profesión, ya que, en las últimas promociones de registradores, las mujeres son mayoría.

Igualmente, me gustaría repetir aquí las palabras que dijo el expresidente Rodríguez Zapatero durante su intervención, el pasado mes de febrero, en la vigésima sexta (26ª) edición del Congreso Mundial del Derecho de la World Jurist Association (WJA). En una mesa redonda, con María Emilia, manifestó que el Registro “es un instrumento esencial para medir la calidad de una democracia. Donde hay un buen Registro, hay un buen país”.

No puedo estar más de acuerdo porque los registradores estáis llamados a colaborar en la construcción del Estado social y democrático de derecho, a través del principio de seguridad jurídica preventiva.

Y no sólo eso. Porque el Registro posee una gran vocación de servicio público, una importante dimensión institucional al servicio de la transparencia del mercado y de los derechos de todos los ciudadanos, así como del buen desarrollo económico y social, ya que es fundamental en la prevención del blanqueo de capitales. En conclusión, en beneficio del interés general.

Además, desde hace apenas unos días, habéis adquirido otro compromiso como es el de adheriros a la campaña del Alto Comisionado para la Agenda 2030 para dar a conocer los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible suponen un compromiso que incumbe no sólo a los gobiernos sino a las instituciones y la sociedad civil en su conjunto, por lo que celebro que desde el Colegio de Registradores mostréis vuestra disposición a trabajar activamente.

Porque, efectivamente, el Registro es un magnífico instrumento para poder hacer realidad todo aquello que busca el Derecho: la igualdad, la libertad y la justicia social.

Estimados amigos, concluyo ya.

Y me gustaría hacerlo como empecé. Dándoos la enhorabuena por la organización de este importante Congreso y animándoos a que reflexionéis y extraigáis sustanciales conclusiones que mejoren nuestra sociedad.

Y también felicitándoos por ese 85 aniversario. El Cuerpo de Registradores se caracteriza no sólo por la alta cualificación de sus profesionales, sino también por su neutralidad, ya que, además, sois funcionarios del Estado.

Trabajáis diariamente por el bien común, y la seguridad jurídica que ofrece la fe pública registral es un elemento esencial en el desarrollo de los principios, derechos y libertades que propugna nuestra Constitución.

Por tanto, espero que sigáis cumpliendo años y contribuyendo, como tan bien lo habéis venido haciendo hasta el momento, al desarrollo de nuestra democracia.

Muchas gracias.



INTERVENCIÓN DE LA DECANA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES Mª EMILIA ADÁN EN LA INAUGURACIÓN DEL V CONGRESO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA CELEBRADO EN SEVILLA

Quiero agradecer, muy especialmente, la presencia de todas las autoridades que han tenido la generosidad de acompañarnos en estas jornadas donde vamos a escuchar a los expertos en Innovación Tecnológica y en Derecho de la Unión Europea. Es para nosotros un verdadero honor que nos honren con su presencia y así, de algún modo, apoyen el trabajo de los 1.100 registradores y registradoras al servicio del ciudadano en cada rincón de España.

Y a vosotros compañeros y compañeras, que asistís al Congreso, honrando a la profesión que desempeñamos, al manifestar interés en conocer de primera mano lo que la sociedad demanda para mejor servir al ciudadano en el ejercicio de la función que tenemos encomendada. Asumiendo el reto de que el Registro sea un ejemplo de excelencia, profesionalidad y servicio público de calidad. En nombre de toda la Junta, y en el mío propio os doy las gracias por la acogida de esta iniciativa, espero que disfrutéis tanto como nosotros hemos hecho organizándolo. Y desde aquí, quiero también agradecer a todo el equipo que ha hecho posible que hoy estemos aquí, especialmente a Sebastián del Rey, vocal de Responsabilidad Social Corporativa, y a Enrique Maside, vocal de Relaciones Internacionales, a todo el personal del Colegio y en especial al Decanato de Andalucía Occidental que se ha volcado con la organización de este Congreso. Gracias a todos.



Hace 500 años, desde Sevilla partió Juan Sebastián Elcano a una aventura de futuro incierto, con coraje y determinación. Y gracias a que afrontaron el reto de descubrir qué había tras el horizonte que veían el mundo se hizo más pequeño, más cercano y más habitable. Rindieron un servicio a la humanidad.

Hoy Sevilla nos ofrece a los registradores un punto de partida para un nuevo reto de futuro, que debemos afrontar como siempre hemos hecho, con coraje, y determinación, pero con prudencia.

Al igual que hizo Juan Sebastián Elcano, no sometiéndose a riesgos innecesarios que pudieran hacer fracasar nuestra misión: la seguridad Jurídica.

Este punto de partida es la innovación tecnológica y es el Derecho europeo. Durante los próximos dos días vamos a poder escuchar a grandes personalidades y profesionales del mundo de la tecnología, porque para los registradores la tecnología es una oportunidad de presente, un aliado que conecta a los registradores con el futuro. Es un medio que nos permite a la administración pública servir de una manera más eficaz y eficiente a los ciudadanos, dando un servicio de excelencia para garantizar los derechos cuya protección la sociedad nos ha encomendado. Como registradores, queremos seguir estando a la vanguardia de la tecnología, propiciando un servicio público accesible y eficaz. Porque la alianza entre la tecnología y el registrador es la mejor garantía para una prestación de excelencia del servicio público que ejerce el Registro a la sociedad. Pero la tecnología es un medio más, pero en ningún caso el único. La tecnología da la seguridad electrónica pero la seguridad jurídica es un aspecto mucho más complejo que viene propiciado por la capacitación, la profesionalidad y el criterio de los registradores. Por ello, toda innovación en nuestro sistema debe ser pensada, estudiada y diseñada, sin miedo pero con prudencia para mejorar el servicio público que prestamos. Abramos desde hoy esta reflexión.

El otro motivo de reflexión es el derecho de la Unión Europea, que no olvidemos también es derecho español. El Colegio de Registradores es una corporación dinámica, europeísta, con presencia internacional. Estamos presentes en ELRA y en EBRA (asociaciones europeas de registradores de la propiedad y mercantiles) y también en IPRA-CINDER.

Los registros mercantiles están interconectados con el resto de registros mercantiles de Europa, a través del proyecto BRIS, cumpliendo las Directivas europeas, como se puede comprobar accediendo al portal e-justice de la Comisión. Participamos e impulsamos proyectos tan importantes como IMOLA, y trabajamos en la interconexión de los registros de insolvencias.

Estamos en Europa, somos Europa, aunque a veces no tomemos conciencia de ello.

Inscribimos documentos formalizados en países europeos, ya sean judiciales, o notariales, realizamos juicios de equivalencia de las instituciones, nos creemos Europa, y reivindicamos la excelencia de nuestras Instituciones, tan europeas como las que más. Contribuimos con proyectos, estudios y en el día a día en el fortalecimiento del espacio jurídico europeo con el que estamos plenamente comprometidos.

Como ven ustedes, dos días intensos para aprender, y reflexionar con los mejores ponentes, con los mejores especialistas.

No puedo despedirme sin volver a agradecer la presencia de las personalidades que hoy nos acompañan y sin decirles el orgullo que es para la Junta nacional, y para mí representar a esta gran corporación. Un cuerpo al servicio de la transparencia, de la seguridad jurídica, en definitiva, al servicio de todos los españoles y españolas que cuentan con el Registro para garantizar lo que con tanto esfuerzo les cuesta conseguir, la tranquilidad de saber que hay alguien que vela por su tranquilidad. Y para ello, nos tienen a su servicio.

PONENCIAS



CARACTERES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LOS REGLAMENTOS UE DE 2016: ASPECTOS PRÁCTICOS

*Por Andrés Rodríguez Benot
Universidad Pablo de Olavide*

CARACTERES DE LOS REGLAMENTOS UE DE 2016

- Aplicación únicamente en casos de repercusión transfronteriza
- No aplicación a aspectos de Derecho sustantivo
- Carácter omnicomprendivo de los aspectos de DIPr
 - Autoridades competentes → definición art. 3.2
 - Ordenamiento aplicable → eficacia universal (art. 20)
 - Eficacia transfronteriza de resoluciones judiciales
 - Eficacia transfronteriza de documentos públicos (= aceptación)
 - Eficacia transfronteriza de transacciones judiciales
- Complejidad y extensión → 70 artículos/73 considerandos
- Competencia exegética exclusiva del TJUE

ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LOS REGLAMENTOS UE DE 2016 (I)

- Territorial → cooperación reforzada → aplicación por las autoridades de 18 EEMM.
 - Alemania
 - Austria
 - Bélgica
 - Bulgaria
 - Croacia
 - Chipre
 - Eslovenia
 - España
 - Finlandia
 - Francia
 - Grecia
 - Italia
 - Luxemburgo
 - Malta
 - Países Bajos
 - Portugal
 - República Checa
 - Suecia
- Temporal (arts. 69 y 70) → aplicación a partir del 29/01/2019

ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LOS REGLAMENTOS UE DE 2016 (II)

- Material → delimitación positiva
 - Régimen económico matrimonial → definición art. 3.1.a)
 - Efectos patrimoniales de las UURR → definición art. 3.1.b)
 - Máximo contenido de la *lex causae* (art. 27) → del nacimiento a la extinción → efectos inter partes y frente a terceros.
- Material → Delimitación negativa (art. 1.2)
 - Cuestiones de Derecho público.
 - Cuestiones de Derecho privado → existencia del matrimonio (no definido) o de la UR (definición art.3.1.a) → sucesión → pensión → derechos reales → registro.



BLOCKCHAIN JURÍDICO: PRUEBA E IDENTIDAD *Por Yolanda Ríos López* *Magistrada del Juzgado Mercantil nº 1 de Barcelona*

En la denominada Cuarta Revolución Industrial, en la que emergen nuevas tecnologías disruptivas, la “*blockchain*” o cadena de bloques ocupa un lugar central en los departamentos de innovación y desarrollo de grandes empresas y Administraciones Públicas. El mercado demanda competitividad pero también reivindica seguridad jurídica. En dicho contexto, se plantea la cuestión de cuál debe ser el valor probatorio que se otorgue a la información contenida en la cadena de bloques.

Configurada la “*blockchain*” como una base de datos descentralizada, en la que múltiples nodos o usuarios, a través del sistema “*peer-to-peer*” validan la información registrada mediante un sistema de consenso, surge la duda de si la tecnología referida, per se, garantiza la integridad de los datos



registrados, y la inmutabilidad de los mismos, entendiendo que el sistema de confianza que constituye su base es infranqueable. De ser así, existiría una correlación entre la información que accede a dicha base de datos, y la autenticidad de su contenido. No obstante, cualquier valoración jurídica debe ajustarse al control de legalidad que impone el ordenamiento.

En este contexto, resulta que la cadena de bloques plantea dos grandes retos. El primero de ellos

pretende superar el inconveniente derivado del anonimato de los usuarios. Si el sujeto que opera a través de la “*blockchain*” lo hace mediante un sistema de claves criptográficas públicas y privadas, en modo alguno es posible establecer una correlación entre la persona física que está actuando y el usuario que accede a la red virtual. El segundo inconveniente radica en la autenticidad del contenido que queda registrado en la cadena de bloques. Es relevante destacar que el registro no contiene el documento en sí, sino el denominado “*hash*”, que es la huella digital del mismo. Por tanto, se antoja necesario verificar que la información depositada en la cadena de bloques versa sobre un contenido concreto cuya existencia se produce fuera de la red.

A fin de abordar dichos obstáculos, conviene enfatizar el contenido de los artículos 23 y 24 de la Ley 34/2002, de 11 de Julio, de Servicios de la Información y del Comercio Electrónico, del que deriva una equivalencia entre el soporte electrónico y el soporte papel como fuente de prueba que puede acceder a cualquier proceso. Por tanto, la realidad contenida en la cadena de bloques puede ser introducida en un procedimiento judicial incorporando el soporte electrónico con valor de documento privado (artículo 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Cabría afirmar que dicho medio de prueba acredita la realidad del hecho, dato o información asociada al “*hash*”, así como la autenticidad de la fecha implícita en el sellado de tiempo, a salvo dos prevenciones. La primera es que no resulta prueba alguna de la identidad digital del usuario, asociada a una realidad física previa. La segunda es que se antoja imprescindible acompañar al documento privado un dictamen pericial elaborado por un técnico experto en “*blockchain*” que certifique la autenticidad de los datos insertos en la cadena de bloques, así como la equivalencia entre la huella digital y el dato que pervive en el mundo exterior.



EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LOS DOCUMENTOS EXTRANJEROS (MESA). EL PRINCIPIO DE EQUIVALENCIA DE LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS EXTRANJEROS

Por Sixto Sánchez Lorenzo

Catedrático de Derecho Internacional Privado

El principio de equivalencia de documentos públicos extranjeros se predica de tres hipótesis diferenciadas.

La primera de ellas se refiere a la aptitud de un documento público extranjero para servir como título para una inscripción registral, por ejemplo una compraventa o un testamento otorgados ante notario extranjero. Este es el aspecto que rige el artículo 60 de la LCJIMC) que requiere, “que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate”. La Disposición Adicional Tercera 1.b) de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, reproduce literalmente la misma condición. La Resolución de la DGRN de 18 de diciembre de 2018 entiende que, en tal caso, el documento público merece una aplicación del principio de equivalencia más riguroso, que va más allá de la acreditación de la función pública y fedataria de la autoridad, el control de la identidad y de la capacidad o la inmediatividad del consentimiento prestado, de forma que el grado de intervención, advertencia o control de legalidad del notario extranjero debe ser similar al que ejerce el notario español.



El principio de equivalencia de los documentos públicos extranjeros se predica, asimismo, en un sentido muy distinto, en relación con los actos jurídicos que requieren una forma solemne. El artículo 11.2º del Código civil establece que si la ley reguladora del contenido de los actos exigiere para su validez una determinada forma o solemnidad, será siempre aplicada, incluso en caso de otorgarse aquellos en el extranjero. La exigencia de

documento público como condición de validez del acto que contiene, conforme a la ley que lo rige, se plantea, por ejemplo, en la determinación de la validez de las capitulaciones (artículos 9.3 del Código civil y artículo 25 del Reglamento UE núm. 2016/1103) o de los poderes de representación (art. 10.11º del Código civil). Sorprende que la DGRN entienda que el juicio de equivalencia deba ser más liviano en este caso. De una correcta equivalencia depende la propia validez sustancial del acto, la eficacia del acuerdo conyugal o la validez de un mandato que justifica la expresión del consentimiento por un apoderado. No parece razonable que el control de la validez del acto inscribible sea cosa fútil al lado del control del título que sirve para practicar el asiento.

Finalmente, el Derecho europeo añade una tercera vertiente al principio de equivalencia, vinculada a la prohibición de restricciones a las libertades de circulación, afectadas en caso de adquisición de inmuebles en España por ciudadanos europeos. En estos casos, aunque la Ley española sea aplicable a las condiciones de acceso al registro y al procedimiento registral (art. 58 LCJIMC), el Derecho europeo impone la necesidad de no duplicar innecesariamente exigencias documentales, tales como un certificado de defunción o un testamento que ya vienen referidos en un certificado sucesorio extranjero.



LA INTERCONEXIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD EN EUROPA

Por Jesús Camy y Anabel Fraga

Los Registros de la Propiedad a nivel europeo no tienen hoy en día un sistema armonizado de información, de modo que cada uno de ellos suministra información registral de acuerdo a su propio formato y modelo de datos. Es por ende una labor fundamental de cara a la interconexión de Registros, generar un sistema de conocimiento específico para el dominio del Registro de la Propiedad basado en el consenso entre los distintos Estados miembros. No es un trabajo sencillo, se requiere la colaboración estrecha e intercambio de información entre registradores e ingenieros para que se llegue con éxito a la ejecución de este objetivo. El uso de herramientas de última generación que permitan representar el dominio registral y su conexión con los distintos sistemas nacionales, que han de ser respetados en todo caso, es fundamental. Por ello, se está desarrollando, además, un sistema de uso intuitivo que permita a cualquier interesado, poder acceder a los metadatos de la representación de los diversos sistemas legales nacionales, con la finalidad de poder entender cualquier información o dato relativo a la información de las propiedades. En este sentido también la información registral es diferente en cada Estado y es por ello que se ha creado un Documento Europeo para compartir una información registral armonizada y enriquecida con los metadatos de cada sistema nacional, (*ELRD – European Land Registry Document*), el cual permite representar cualquier propiedad de cualquier Estado de la Unión Europea de una manera simple, armónica y estándar, alineada con el Esquema Europeo de Interoperabilidad.

El tener un documento estándar con una estructura común de datos, un vocabulario controlado, metadatos que representan los diferentes sistemas registrales europeos, da cabida a una real armonización y gestión adecuada de la información registral, (que siempre será extraída y enriquecida a nivel nacional), pudiendo dar paso a sistemas de inteligencia artificial para poder profundizar en un mejor conocimiento del funcionamiento de los distintos sistemas registrales europeos, facilitando la efectiva implementación de los Reglamentos europeos y en especial el principio de adaptación, en el marco de la cooperación judicial transfronteriza. No se persigue de ningún modo, pues está fuera del régimen competencial de la UE, crear o tener una base de datos centralizada en Europa de la información registral de cada país, sino solo de los metadatos que permitan comprender el significado de los distintos conceptos nacionales al objeto de introducir transparencia y mejor entendimiento de la información registral obtenida en cada Estado miembro, al objeto de procurar una interconexión de los Registros basada en un modelo semántico común que haga posible la armonización de la información. El dominio del Registro de la Propiedad tendrá por tanto un vocabulario común, que representa la armonización de los sistemas registrales europeos y será un referente a nivel internacional por lo novedoso y lo pionero de ello. Es por esto que el proyecto IMOLA, que lleva a buen puerto todo este trabajo, es fundamental y piedra angular en los siguientes trabajos de interconexión a nivel de Europa, debiendo destacarse el fundamental papel de la Red Registral Europea, a cuyo cargo está la creación y mantenimiento del referido repositorio, en un contexto de cooperación con la Red Judicial Europea y las demás Instituciones de la UE, encargadas del funcionamiento del portal e-Justice, (punto común de acceso a una

información registral armonizada) y de la plataforma de interconexión europea, que contiene el módulo básico de servicios aplicables a la interconexión de los Registros Mercantiles, Insolvencias y de Titularidades.



LOS JURISTAS Y LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL

Por Moisés Barrio Andrés

Letrado del Consejo de Estado, Doctor en Derecho y Profesor de Derecho digital

Los juristas tenemos que reivindicar el papel del Derecho y de la norma jurídica para regular la inteligencia artificial. De momento las propuestas actuales para regular el fenómeno de la IA son, primordialmente, éticas. Sin duda, estas iniciativas son positivas pero no suficientes. El tratamiento de esta materia tiene que realizarse con normas jurídicas. Aquí quiero subrayar dos razones fundamentales para ello. En primer lugar, las normas éticas no cuentan con garantías jurídicas, ya que solo vinculan en el fuero interno y conllevan, en caso de incumplimiento, pecado y eventualmente condena eterna, pero no sanciones, multas o penas de prisión. La autorregulación no es bastante. Si las normas son solo voluntarias, algunas compañías de tecnología decidirán no atenerse a las reglas que no les benefician. Así ya lo han declarado algunos actores muy destacados en este campo. Eso no supone marginar en absoluto a las empresas del proceso de elaboración de normas jurídicas. Cuando se redactan normas para los sistemas robóticos y de IA, las voces de las compañías deben seguir siendo contribuyentes, sin duda muy relevantes, pero no legisladores.



En segundo lugar, en ningún caso cabe admitir la supremacía de la Ética sobre el Derecho, porque supondría la apropiación de la función de los Parlamentos democráticamente elegidos y de los procesos de participación política por parte de otros sujetos (¿quién debe fijar lo que constituye una «norma» ética?). Además, sin un marco jurídico unificado, un exceso de comités de ética privados también podría conducir a la existencia de demasiados conjuntos

de normas. Sería caótico y peligroso que cada gran empresa tuviera su propio código para la robótica y la IA, al igual que si cada ciudadano privado pudiera establecer sus propios estatutos legales. Solo los Estados tienen el poder y el mandato de asegurar un sistema justo que imponga este tipo de adhesión en todos los ámbitos. Por eso los Estados son soberanos, tienen Parlamentos y un Poder Judicial.

Recogiendo estos planteamientos, la nueva presidenta de la Comisión Europea, Ursula von der Leyen, ha anunciado que presentará propuestas legislativas para un enfoque europeo coordinado sobre las implicaciones humanas y éticas de la IA en sus primeros 100 días de mandato. Las materias incluirán mecanismos de autorregulación (*soft law*), pero también normas imperativas y cuestiones de normalización.



UNA OPORTUNIDAD QUE DEBE SER APROVECHADA

Por Miguel Navarro Máñez

Abogado. Socio de BROSETA Abogados (Derecho Mercantil, Bancario y Financiero)

Gracias a la amable invitación del Colegio de Registradores, en el último Congreso Nacional celebrado en Sevilla tuve la oportunidad de plantear algunas cuestiones que me parecían interesantes en relación a la futura aplicación práctica de la Directiva 2019/1151, dentro de la mesa redonda dedicada a “Derecho de Sociedades: últimas reformas”.



Probablemente, el aspecto que más ha llamado la atención de esta Directiva es que los Estados miembros deberán prever en sus legislaciones nacionales la posibilidad de constituir sociedades de capital mediante un procedimiento desarrollado completamente en línea (en España, inicialmente se aplicará a las sociedades limitadas), acortándose notablemente los plazos para la calificación e inscripción registral. En los casos en que la legislación prevea la necesidad de otorgar un documento público para constituir la sociedad, el Notario autorizante deberá verificar la identidad y capacidad de los otorgantes pero, como regla general, no podrá requerir su presencia física y sólo podrá exigirla “*caso por caso cuando existan motivos para sospechar*” que se está intentando cometer algún tipo de fraude.

Esta posibilidad resulta especialmente interesante para un Estado como el español, considerado como poco flexible para la constitución de sociedades. Sin embargo, no deberíamos perder de vista que, probablemente, lo que más lastra la eficiencia del sistema son meros trámites administrativos; según las estadísticas del Colegio de Registradores, las sociedades constituidas conforme a los procedimientos “urgentes” previstos en la Ley 14/2013, de apoyo a los emprendedores, apenas suponen el 8% del total, así que no parece que el problema esté en los procedimientos legales.

Por ejemplo, el Número de Identificación de Extranjero (NIE) que toda persona física o jurídica extranjera y no residente en España debe obtener como paso previo a constituir una sociedad española. Se trata de un trámite poco complejo, pero que requiere la presencia física del solicitante o bien actuar a través de un representante provisto de poder notarial (en su caso, con

apostilla y traducción jurada). ¿No sería más razonable que, si un extranjero puede constituir en línea una sociedad, pueda obtener también en línea el NIE?

Otro aspecto interesante es que la Directiva prevé que el desembolso del capital social podrá realizarse “*en una cuenta bancaria abierta en la Unión*” y acreditarse en línea. ¿Cómo podrá el Notario verificar la autenticidad de un documento emitido en línea por una entidad financiera no residente en España? No parece sencillo, pero es una oportunidad para que se desarrolle un procedimiento específico al respecto (quizá a través de las asociaciones sectoriales y el Colegio Notarial).

Estas cuestiones, y otras muchas, nos llevan a la conclusión de que la Directiva, sin duda, tendrá un efecto positivo para la agilización de los procedimientos legales. Pero para nuestro sistema sería mucho más positivo aprovechar su trasposición como una posibilidad para revisar los aspectos “periféricos” a la constitución de sociedades, con el objetivo de conseguir un procedimiento que, realmente, sea efectivo en la práctica.



LOS RETOS DE LA INNOVACIÓN EN EL ÁMBITO INMOBILIARIO

Por Miguel Álvarez de Linera Alperi

Founder & CEO AREX Real Estate Technologies

Resumen:

El Congreso Nacional de Registradores celebrado en Sevilla me sirvió como una oportunidad única de poder presentar AREX Real Estate Technologies, la empresa que fundé junto con otros dos compañeros hace ya 2 años, al conjunto de los Registradores de España. Desde el principio nuestra visión largo-placista ha sido siempre bastante controvertida, ya que implicaba cambiar muchas cosas que, durante décadas, incluso siglos en ocasiones, se habían entendido como la norma común en el sector. Es por todo esto que era importante para mí transmitir en primer lugar la actividad a la que se dedica AREX y como nuestra visión al largo plazo se alinea con nuestras acciones y tecnologías desarrolladas hasta el día de hoy.

Una vez expuesto el propósito de AREX y su división en 3 productos, HOROS, DOMUS y ANTAL quise entrar en más profundidad en lo que cada uno de ellos puede significar potencialmente para la sociedad. HOROS, la herramienta más potente en Blockchain para garantizar tanto la propiedad como la seguridad en transacciones



inmobiliarias, DOMUS, la nueva generación de software para la compraventa y gestión y ANTAL, nuestra herramienta en vías de patente para el cierre de transacciones.

Por último, quise transmitir al Colegio de Registradores la urgencia de participar activamente en el día a día de la innovación tecnológica en España. Es de suma importancia que el Colegio reconozca y entienda que si España como país y las empresas españolas pretenden competir a nivel de innovación y tecnología en el plano internacional, este ha de modernizarse y digitalizarse.

Respecto a la digitalización, dos propuestas:

- **Internamente:** Creo que el Colegio de Registradores ha de poner los medios para, no sólo fomentar a nivel teórico la innovación, sino también y cada vez más a nivel práctico, lo que pasa por reformar su propia estructura de tal manera que se creen procesos por los que se tramiten y estudien de forma continua oportunidades de innovación. Mencionando dos ejemplos concretos que se comentaron en el Congreso: Que la información venga dada en forma de datos o que se pueda tramitar una conexión directa con el Registro de la Propiedad. Ambas propuestas fueron planteadas por Sareb y AREX.
- **Externamente:** Apoyo a las start-ups españolas y creación de un comité de innovación para la ayuda y desarrollo del sector empresarial español. A pesar de que muchos piensan que el Colegio no se ha de involucrar en esta tarea, el peso de la institución es tal en España que ya muchas empresas comparten la opinión de que el Colegio de Registradores ha de tener más presencia en este campo. Poniendo un ejemplo concreto, la involucración en el Sandbox por parte del Colegio es fundamental para cualquier empresa que, como nosotros, pretenda tener un impacto más o menos significativo en el sector inmobiliario.

En conclusión y en línea con lo expuesto en la cena inaugural por los distintos ponentes, espero que esta edición del Congreso de Registradores marque el inicio de una nueva era. Una en la que la Administración Pública y el sector privado trabajan mano a mano y coordinados por una España mejor y más competitiva en el plano internacional.



LA APLICACIÓN EN ESPAÑA DEL REGLAMENTO 2016/1104 EN MATERIA DE EFECTOS PATRIMONIALES DE LAS UNIONES REGISTRADAS

Por Mercedes Soto Moya

Profesora titular del Departamento de Derecho internacional privado de la Universidad de Granada

La heterogénea regulación autonómica con respecto a las parejas registradas y la correlativa ausencia de legislación estatal al respecto, suponen un reto para los operadores jurídicos encargados de aplicar el Reglamento 1104/2016. La primera dificultad consistirá en determinar si se incluye en el concepto de parejas registradas del Reglamento 2016/1104, a las constituidas en una determinada Comunidad Autónoma o no. En segundo lugar, deberá establecerse cuál es la concreta ley autonómica que resulta aplicable a la determinación del régimen patrimonial de la

pareja, cuál es su contenido material, y si ésta atribuye o no efectos patrimoniales a la unión registrada.



Si de la aplicación del Reglamento 1104/2016 resulta designada como ley aplicable la española, y al ser España en este ámbito un sistema plurilegislativo, habrá que acudir al artículo 33 Reglamento que establece que las normas internas sobre conflictos de leyes del Derecho del Estado designado por las normas de conflicto del Reglamento se emplean con prioridad para determinar el

Derecho territorial aplicable al supuesto concreto. Con respecto a las normas sobre conflictos de leyes internos, nuestro sistema gira, en ausencia de una específica ley de Derecho interregional, en torno al art. 16 CC, que remite a su vez a lo establecido en el Capítulo IV CC. El problema es que en dicho Capítulo no existe ninguna norma de conflicto relativa al régimen económico de la pareja. La solución sería aplicar los preceptos subsidiarios previstos por el Reglamento 1104/2016 (art. 33.2), para determinar la ley que en España sea aplicable de acuerdo con la conexión pertinente: nacionalidad, residencia habitual o ley de constitución, respectivamente. Esto nos conducirá a la aplicación de la legislación de una determinada Comunidad Autónoma

Una vez determinada qué norma es la aplicable de entre las diferentes suscritas por cada una de las Comunidades Autónomas, surge indefectiblemente otro problema: habrá de estarse a su contenido material. No en todas las legislaciones autonómicas se prevé cuál será el régimen patrimonial de la pareja. En estos supuestos las soluciones propuestas podrían ser: a) considerar que el supuesto no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación del Reglamento 1104/2016 y optar por tratar a la pareja como una unión de hecho. Las soluciones serían las que se han arbitrando hasta el momento: recurrir, de forma simultánea o complementaria, a diversas figuras o instituciones como la normativa societaria, la renta vitalicia, la comunidad de bienes, el enriquecimiento sin causa, la retribución por servicios prestados, etc.; b) aplicar analógicamente las normas relativas al régimen económico matrimonial, aunque resulta complicado adoptar esta solución debido a la falta de identidad de la unión de hecho con el matrimonio, puesta de relieve por el TC y sobre todo al hecho de que existen dos Reglamentos UE diferentes para cada una de estas instituciones; c) ante la inexistencia de regulación, aplicar el Derecho del foro, si está conociendo una autoridad de un Estado miembro que sí tenga una regulación al respecto. La base jurídica para ello podría ser el recurso al orden público, previsto en el art. 31 del Reglamento.



LA ELECCIÓN POR EL CAUSANTE DE LA LEY APLICABLE A SU SUCESIÓN INTERNACIONAL (LA LLAMADA *PROFESSIO IURIS*)

Por Manuel Espejo Lerdo de Tejada

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla

Se intentó dar respuesta a dos preguntas:

1. ¿Por qué contempla el art. 22 del Reglamento de sucesiones (RS) la facultad del causante de elegir como aplicable a la sucesión su ley nacional, en lugar de la ley del lugar en que tenga su residencia habitual en el momento de su fallecimiento?

Porque de este modo se supera el problema que pudiera representar el concepto, un tanto escurridizo y no siempre previsible en su resultado, de la residencia habitual del causante en el momento de su fallecimiento, como regla general de determinación de la ley aplicable (art. 21 RS). Mediante la elección de la ley de su nacionalidad en el momento de la elección o de su fallecimiento, el testador puede planificar con mayor seguridad y certeza su propia sucesión.

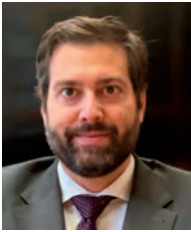
2. Teniendo en cuenta que la elección de su ley nacional por el testador puede ser no sólo expresa, sino implícita (“habrá de resultar de los términos” de una disposición *mortis causa*, dice el art. 22.2 RS, ¿qué dificultades especiales presentaría esta última forma en la práctica?

Podemos partir de la finalidad general de la *professio iuris*, que acabamos de decir que es que el testador pueda planificar con mayor seguridad y certeza su sucesión. Frente a esta finalidad, la elección implícita supone generar muchas incertidumbres entre los coherederos y los operadores jurídicos, pues reconduce la elección de ley a la difícil temática de la interpretación del testamento, que está condicionada además por la necesidad de un conocimiento muy especializado del Derecho sucesorio nacional del intérprete y del Derecho sucesorio de la nacionalidad del causante. Añádase a ello la existencia de diversas personas legitimadas para realizar esta interpretación: cada uno de los coherederos puede mantener posiciones hermenéuticas diferentes, y también puede ser diverso el modo de interpretar el testamento del albacea contador-partidor y del propio Registrador al que se solicite la inscripción de las adjudicaciones de bienes inmuebles. Nos veremos abocados, pues, a un litigio judicial que resuelva estas probables diferencias.



La Dirección General de los registros y del Notariado en las diversas Resoluciones que se han

pronunciado sobre la inscripción de adjudicaciones derivadas de sucesiones internacionales parece estar presuponiendo que la elección implícita debe entenderse hecha al ordenamiento en conflicto que permita un mejor cumplimiento de la voluntad manifestada en el testamento (es decir, lo que pudiera entenderse como aplicar a esta interpretación el principio de conservación del testamento). Pero este resulta un criterio que va más allá del entendimiento de la *professio iuris* implícita que tiene el Considerando 39 RS: «Puede considerarse que la elección de la ley resulta de una disposición *mortis causa* en caso de que, por ejemplo, el causante haya hecho referencia en ella a determinadas disposiciones específicas de la ley del Estado de su nacionalidad o haya mencionado explícitamente de otro modo esa ley”.



PROYECTOS DE INNOVACIÓN TECNOLÓGICA EN LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (Panel de Innovación Tecnológica en el seno de las administraciones)

*Por Luis Antonio Calvo-Parra Martínez
Inspector de Hacienda del Estado*

Los procesos de innovación tecnológica en las administraciones públicas, como en toda organización, deben ir enfocados, entre otros objetivos, a la prestación más eficiente de sus servicios.

En la AEAT siempre ha existido un gran compromiso con los procesos de innovación tecnológica. Sirva de ejemplo a estos efectos, la innovación continua en la gestión de los sistemas que facilitan la presentación de declaraciones tributarias. La AEAT gestiona anualmente aproximadamente 2.810.000 declaraciones de IVA, 1.500.000 de sociedades, y unas 19.728.347 declaraciones de IRPF de las cuales al menos 290.000 se presentan vía terminal telefónico; en total más de 60 millones de declaraciones entre informativas y autoliquidaciones. (Datos de 2017).

En el marco del cumplimiento del deber de asistencia e información al contribuyente se desarrolló recientemente un proyecto de asistencia virtual y otras herramientas complementarias asociadas. El origen de este proyecto se sitúa en la aprobación del Real Decreto 596/2016, de 2 de diciembre, por la que se estableció un sistema novedoso de llevanza de libros registro de IVA a través de la Sede electrónica de la Agencia Tributaria (SII) y que supone el suministro electrónico de los registros de facturación en un período breve de tiempo, acercando el momento del registro o contabilización de las facturas al de realización efectiva de la operación económica que subyace a las mismas.

La aprobación de este Real Decreto dio lugar a gran número de consultas en los servicios de información de la



AEAT cuya satisfacción consumía muchos recursos humanos especializados. A medida que se acercaba la fecha de entrada en vigor del nuevo sistema de llevanza de los libros registros de IVA (julio de 2017) se recibían cada vez más consultas hasta el punto de hacer casi insostenible la gestión de los servicios.

El Departamento de Gestión Tributaria optó por el desarrollo de un asistente virtual de IVA basado en la tecnología WATSON de IBM para solucionar esta avalancha de consultas. De esta forma, mediante el uso de la inteligencia artificial, se puede dar respuesta automatizada en un 99% de las consultas recibidas por los servicios de información y asistencia de la AEAT.

El asistente virtual de IVA de la AEAT se enmarca entre las llamadas tecnologías de computación cognitiva. Se trata de un robot capaz de entender los giros y la propia riqueza del lenguaje para dar la respuesta que demanda el usuario. La máquina formula las preguntas que sean precisas al usuario con la finalidad de aclarar cuál es la petición de información concreta. Este mecanismo de inteligencia artificial es capaz de aprender con la experiencia a través del “feedback” que van suministrando los usuarios al final del proceso de consulta.

La AEAT ha desarrollado otras herramientas complementarias a esta y sigue en proceso de desarrollo de otras parecidas dado el impacto positivo que producen en la eficiencia de la organización. Dentro de estas, la herramienta de asistencia complementaria más útil quizás, desde el punto de vista de la función de los registradores de la propiedad, es el calificador de operaciones inmobiliarias. Esta herramienta nos permite determinar rápidamente si una operación concreta está sujeta a IVA o ITP, quién debe declarar el IVA devengado, y si la factura lleva IVA.

Para finalizar, les invito a utilizar estas herramientas. Su uso está tan extendido que no sólo responden a las demandas de información de usuarios externos sino las de los propios empleados públicos de la AEAT, permitiendo obtener respuestas rápidas y con un mayor grado de unidad de criterio.



LA APLICACIÓN EN ESPAÑA DEL REGLAMENTO SOBRE EFECTOS PATRIMONIALES DE UNIONES REGISTRADAS

Por Prof. Dr. Juan Pablo Murga Fernández

Profesor Ayudante Doctor de Derecho Civil, Universidad de Sevilla

Visiting Research Fellow del Instituto de Derecho Europeo y Comparado de la Universidad de Oxford

1. Desde el punto de vista del ámbito de aplicación personal del Reglamento, ¿a qué parejas resulta de aplicación?

Para ello, debemos partir de una lectura sistemática de los arts. 1.1 y 3.1.a) del Reglamento. En el art. 1.1 se indica que «El presente Reglamento se aplicará a los efectos patrimoniales de las uniones registradas». Mientras que el art. 3.1.a) define lo que se entiende por «unión registrada» a efectos del Reglamento como un «régimen de vida en común de dos personas regulado por ley, cuyo registro es obligatorio conforme a dicha ley y que cumple las formalidades jurídicas exigidas



por dicha ley para su creación».

Así, parece evidente que cualquier pareja que no se encuentre registrada, al margen del carácter estable de la relación o del hecho de tener hijos en común, no entrará a formar parte del ámbito de aplicación personal del Reglamento. La razón, según señala el propio Reglamento en el Considerando 16 es que «su carácter oficial permite tener en cuenta su especificidad y proceder a su regulación en el Derecho

de la Unión».

Esta aproximación «formalista» de las parejas de hecho hace que la operatividad y el alcance del Reglamento se vea reducido notablemente por dos motivos fundamentales:

- En primer lugar, porque quedan fuera multitud de parejas con comunidad de vida estable análoga a la conyugal (aunque no registradas), lo cual constituye una realidad social en innegable aumento, a la que muchos legisladores estatales están prestando atención, mediante el establecimiento de disposiciones específicas acerca de sus efectos patrimoniales y los derechos sucesorios nacidos de tales uniones (vid. los casos de Noruega, Suecia, Austria y Escocia).
- En segundo lugar, porque, si bien son numerosos los Estados de la UE que han elaborado una legislación sobre parejas registradas, no es menos cierto que en muchos Estados la aparición de la pareja registrada tiene lugar para dar acomodo legal a las parejas del mismo sexo (por ejemplo, Alemania, Finlandia, Suecia, Países Bajos, Italia o Austria), únicas que pueden acceder a dicho estatus. De tal manera, que en los países en los que se han aprobado leyes que admiten el matrimonio entre las personas del mismo sexo, se han derogado las normas sobre uniones registradas (así ha sucedido, por ejemplo, en Suecia, en Finlandia, o en Alemania). Un nuevo elemento a tener presente a la hora de valorar la operatividad del Reglamento en la práctica.

Por otra parte, la definición de unión registrada contenida en el artículo 3.1 suscita una gran cantidad de interrogantes que no obtienen respuesta. Entre otros, y ciñéndonos al registro de parejas de hecho:

- La naturaleza jurídica que ha de tener el registro de parejas de hecho: ¿debe tratarse de un registro administrativo, o ha de tratarse de un registro civil, que constituya una publicidad fiable frente a terceros?
- Si el registro ha de ser o no constitutivo.
- Si ha de ser un registro único o pueden convivir varios registros diferentes en un mismo Estado.

2. ¿Cómo se plantean estos interrogantes acerca del ámbito de aplicación del Reglamento en el singular caso de España?

Por lo que respecta a la aplicación del Reglamento en España, sólo me centraré en dos de los interrogantes planteados:

- La naturaleza jurídica que ha de tener el registro de parejas de hecho.
- El carácter o no constitutivo de la inscripción en el registro de parejas de hecho.

En España no hay normativa estatal sobre parejas de hecho, lo cual contrasta con la gran cantidad de legislaciones de parejas de hecho dictadas por las Comunidades Autónomas. El panorama legislativo, pues, es un tanto kafkiano, pues existen CCAA con y sin competencia civil que han regulado las parejas de hecho; y cada una de las regulaciones tiene un contenido dispar desde la perspectiva de su ámbito de aplicación personal, ya que en algunas regulaciones autonómicas se exige el registro de las parejas con carácter constitutivo (tal es el caso de Baleares, Galicia y País Vasco) y en otras no (Cataluña, Aragón, Andalucía o Asturias, por ejemplo). Aquellas Comunidades sin competencia en materia civil sólo pueden regular, pues, el régimen de Derecho público y administrativo de las parejas de hecho.

¿Por qué no existe una normativa estatal sobre parejas de hecho en España? Dada la enorme transformación experimentada por el matrimonio en los últimos años, fundamentalmente ante la admisibilidad del matrimonio homosexual (Ley 13/2005) y la posibilidad de su libre disolución a instancia unilateral de cualquiera de los contrayentes (Ley 14/2005), las diferencias existentes entre el matrimonio y las parejas de hecho (señaladamente las registradas) se han visto claramente desfiguradas. Siendo así, no es razonable prever un estatuto jurídico autónomo similar al matrimonial para quienes no han querido casarse, pudiendo hacerlo. Prueba de ello son aquellos países que han derogado sus leyes sobre parejas de hecho registradas ante la admisibilidad de los matrimonios entre personas del mismo sexo.

Retomando la cuestión sobre la aplicación del Reglamento sobre efectos patrimoniales de uniones registradas en España, podemos llegar a las siguientes conclusiones:

- Naturaleza jurídica del registro sobre parejas de hecho -> Los registros sobre parejas de hecho existentes en las distintas CCAA que así lo contemplan, son de naturaleza puramente administrativa, al margen de que se trate de Comunidades con competencia civil. Así se desprende claramente del art. 149.1.8 CE en el que se establece la competencia exclusiva del Estado en «la ordenación de los registros e instrumentos públicos». ¿El registro al que alude el Reglamento a la hora de definir las uniones registradas puede ser administrativo, o necesariamente civil? Nótese que no es cuestión baladí, pues un registro administrativo, a diferencia de un registro civil, no se caracteriza por su eficacia sustantiva que descansa en la presunción de integridad de los asientos (exactitud y legalidad), así como en la inoponibilidad del hecho inscribible no inscrito. Los registros administrativos no alteran el estado civil, sus únicos efectos jurídicos consisten en otorgar determinados beneficios y prestaciones públicas, así como en servir de presunción sobre la convivencia de los miembros de la pareja.

Hay voces doctrinales que sostienen que el Reglamento no exige que se trate de un registro de naturaleza civil, si bien discrepo de esta postura. Hay varios argumentos que pueden aportarse al respecto: señaladamente, que el Reglamento va dirigido a los efectos patrimoniales de las uniones registradas, cuya definición parte de un régimen de vida en común al que una Ley sustantiva (de carácter civil) debe atribuir efectos patrimoniales creando un verdadero estado civil (el de pareja de hecho). Así se desprende igualmente de los arts. 22,

33 y del Considerando 54 en el que se aclara que «dado que en varios Estados coexisten dos o más regímenes jurídicos o conjuntos de normas relativas a materias reguladas por el presente Reglamento...»; y debe recordarse que el Reglamento no se aplica a cuestiones fiscales, aduaneras y administrativas..., que son precisamente las únicas sobre las que inciden las normas autonómicas sobre parejas de hecho con carácter general.

- La segunda cuestión que nos planteábamos es la relativa al carácter o no constitutivo del registro de la unión de hecho -> A simple vista, de la lectura del art. 3.1.a) no queda claro si se trata o no de un registro constitutivo, aunque sí de carácter obligatorio. No obstante, la parte final del art. 3.1.b) sí parece reflejar la naturaleza constitutiva de dicho registro al definir los «efectos patrimoniales de la unión registrada» como «el conjunto de normas relativas a las relaciones patrimoniales de los miembros de la unión registrada entre sí y con terceros, como resultado de la relación jurídica creada por el registro de la unión o su disolución». Con independencia de que sea constitutiva o meramente obligatoria, es evidente que esta exigencia hace que las CCAA en las que no se requiere registro de la pareja de hecho queda extramuros de la reglamentación europea.

En definitiva, se da la paradoja que las parejas de hecho en España están excluidas del campo material de aplicación del Reglamento. De manera que la función que cumpliría sería la de solventar (en el marco material del Reglamento) los litigios patrimoniales de uniones registradas en otro Estado Miembro y que presenten algún tipo de conexión material con nuestro país.



LA INNOVACIÓN TECNOLÓGICA AL SERVICIO DE LA SOCIEDAD

Por Toni Ferrer

Secretario de Empleo y Relaciones Laborales del PSOE

La innovación tecnológica es una de las cuestiones que más preocupan y a la vez ilusionan a las personas. Es necesario enfrentarse a los riesgos y grandes desafíos que nos presenta la digitalización, aprovechar las oportunidades que se nos ofrecen y despejar las incertidumbres.

Gobernar la innovación tecnológica nos permitirá progresar, reforzar la igualdad y la cohesión social; nuestro objetivo es convertir España en un país mejor para vivir, más equitativo y próspero. Para el Gobierno socialista la innovación tecnológica ha sido uno de los grandes compromisos, y así se recoge en el Programa Común Progresista, base del programa electoral para el próximo 10N.

Hay varias líneas estratégicas que inspiran la actuación del Gobierno socialista para alcanzar ese compromiso: la educación, el empleo, el consumo, la salud, la actividad personal, las administraciones públicas, junto con los derechos fundamentales y con la igualdad. Todos estos ámbitos están en procesos de transformación por la inteligencia artificial y las tecnologías del *blockchain* y el *big data* en los sistemas de gobernanza.

La educación y el empleo son los principales retos de nuestra sociedad. Debemos impulsar la adquisición de habilidades tecnológicas y fortalecer las capacidades y cualificaciones STEM. Las



políticas de empleo tienen que promover la formación en competencias digitales básicas para mejorar la empleabilidad de nuestros jóvenes y de los mayores. La innovación tecnológica debe ir acompañada de la innovación social, el futuro del trabajo no puede ser precariedad y desregulación. Por eso los socialistas planteamos un nuevo Estatuto de los Trabajadores que impulse el empleo estable y con derechos.

En nuestras vidas es determinante todo lo que tiene que ver con la salud, el consumo, los bienes, el ahorro o el acceso a la vivienda. También en estos ámbitos la digitalización puede tener un gran impacto, por ello es necesario un Gobierno que vele por el bienestar y la seguridad de la ciudadanía.

En la era digital las personas pasamos conectadas mucho tiempo, nos relacionamos con más personas, tenemos información más inmediata. Internet abre nuevas perspectivas personales y laborales, como el teletrabajo, que puede facilitar la conciliación.

Nuestra vida social y la relación con las administraciones públicas se pueden potenciar con la digitalización de los servicios públicos. La digitalización hace posible el empoderamiento ciudadano y brinda transparencia y eficiencia a las administraciones.

Merece una atención especial la protección de los derechos fundamentales en el mundo digital. Derechos como la privacidad de nuestros datos personales y en las comunicaciones. La desinformación, las noticias falsas o los delitos de odio que proliferan en Internet pueden poner en peligro la democracia si no se erradican.

Las brechas digitales afectan directamente a la igualdad de oportunidades porque ahondan el resto de brechas sociales y económicas, como la de género o la territorial. Otra cuestión que hay que afrontar es la actual concentración de poder en el sector digital, cuatro grandes empresas controlan el sector a nivel mundial lo que reduce la competencia y la capacidad de elección de los consumidores.

Hay que gobernar la digitalización porque la disyuntiva es clara: si no hacemos nada y simplemente dejamos que la digitalización avance de forma espontánea, su naturaleza multiplicadora tenderá a agravar aún más las desigualdades sociales. Pero si actuamos ahora, tenemos ante nosotros la oportunidad de reforzar las instituciones del mundo en el que vivimos y fortalecer nuestra democracia, la igualdad y la justicia social.



EL PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA EN LA JURISPRUDENCIA DEL TJUE

*Por Francisco Oliva Blázquez
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Pablo de Olavide. Sevilla*

El TJUE ha tratado en diferentes resoluciones la cuestión de la transparencia en la contratación con consumidores, conformando un cuerpo de doctrina jurisprudencial cuyo conocimiento resulta imprescindible en aras de garantizar una interpretación uniforme de la Directiva 93/13/CEE, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

El principio de transparencia se vincula, por de pronto, con la idea de la necesaria familiarización que cualquier consumidor debe tener con las cláusulas del contrato, “lo que incluye la cuestión de si el consumidor pudo consultar y se le dio la oportunidad de leer la(s) cláusula(s) contractual(es)”, [STJUE 26 abril 2012, Invitel].

A partir de aquí, se distingue entre una “transparencia formal” y una “transparencia sustantiva”. La primera busca la comprensibilidad formal de las cláusulas individuales, a la luz de la claridad de su redacción y la especificidad de la terminología utilizada, así como, cuando sea pertinente, en combinación con otras cláusulas contractuales (STJUE 23 abril 2015, Van Hove). Por el contrario, la transparencia material, que emana del art. 4.2 de la Directiva 83/13/CEE, (STJUE 21 diciembre 2016, *Gutiérrez Naranjo y otros*), demanda que los consumidores puedan evaluar las consecuencias económicas de una cláusula o contrato. Esto es, tal y como establece la STJUE 23 abril 2015, se exige, además de que la cláusula resulte inteligible para el consumidor en el plano gramatical, que el contrato exponga de manera transparente el funcionamiento concreto del mecanismo al que se refiere la cláusula, de manera que el consumidor de que se trate esté en condiciones de valorar, basándose en criterios precisos e inteligibles, las consecuencias económicas que se deriven para él.

Obviamente, el principio de transparencia material precisa que el consumidor, antes de la celebración del contrato, cuente con toda la información necesaria sobre las condiciones contractuales y las consecuencias de dicha celebración (STJUE 20 septiembre 2017, Andriuc). Con relación al tipo, grado e intensidad del deber de transparencia, suele referenciarse al estándar objetivo del “consumidor medio, a saber, un consumidor normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz” (STJUE 9 julio 2015, Bucura).

Finalmente, una de las cuestiones más polémicas y discutidas reside en determinar cuáles son las consecuencias jurídicas que se derivan de la ausencia de transparencia



material. Pues bien, aunque no son muchas las resoluciones que han abordado esta materia, puede afirmarse que el TJUE apuesta por la doctrina de la “abusividad ponderada” o no directa, ya que, como se establece en el caso Matei (STJUE 26 febrero 2015), cuando se llegue a la conclusión de que las cláusulas forman parte del objeto principal del contrato o de que han sido impugnadas por motivos basados en la adecuación del precio o de la retribución, tales cláusulas *deberán ser objeto de una apreciación de su posible carácter abusivo* si se comprueba que no están redactadas de forma clara y comprensible, circunstancia que corresponde verificar al tribunal remitente.



ACCESO AL REGISTRO DE DOCUMENTOS PÚBLICOS Y ACTOS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA EXTRANJEROS: SU DELIMITACIÓN Y EFECTOS

*Por Francisco José Martín Mazuelos
Magistrado*

Tanto el artículo 59 de la Ley de cooperación jurídica internacional como el 11 de la Ley de jurisdicción voluntaria posibilitan **la inscripción de resoluciones judiciales** extranjeras (o su anotación si no son definitivas), sin necesidad de procedimiento judicial. Conforme al primero, el registrador verificará la regularidad y autenticidad formal de los documentos y la inexistencia de causas de denegación del reconocimiento, detallando la notificación de lo resuelto a una y otra parte y sus consecuencias.

Es de destacar que, entre las causas para denegar el reconocimiento, mientras que estas leyes nacionales permiten el examen de la competencia internacional (limitado, por razonabilidad o notoriedad), cuando sea aplicable alguno de los Reglamentos europeos no puede ser objeto de examen salvo que se infrinja una de las competencias exclusivas (del art. 24 del Reglamento 1215/2012 equivalente al 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

La inscripción de los documentos públicos extranjeros extrajudiciales está prevista en el artículo 60 de la LCJI exigiendo la equivalencia de funciones y de efectos, y en la Disposición



adicional tercera de la LJV, exigiendo además competencia de la autoridad extranjera conforme a su legislación.

Para hacer la calificación de resolución o documento público, del juego de los apartados 3 del art. 12 y 2 de la DAd3ª LJV resulta que se atiende no a la autoridad que dicta el acto sino a que la LJV lo atribuya a órganos judiciales. No soluciona qué sucede con los actos de competencia compartida entre

el Secretario judicial y otras autoridades, podríamos fijarnos en la procedencia o no de un órgano judicial que es en definitiva el criterio general.

El concepto de órgano judicial es más amplio en el ámbito del reconocimiento de resoluciones. El art. 43 de nuestra LCJL recoge el del Reglamento 2201/2003: toda autoridad que tenga atribuciones análogas a las de las autoridades judiciales de un Estado. Los Reglamentos 650/2012, 2016/1103 y 2016/1104 (en el artículo 3.2 de cada uno) permiten que el Estado designe a otras autoridades y profesionales con funciones equivalentes. En materia sucesoria España ha designado a los notarios.

Diría que lo característico de la resolución es contener una decisión en procedimiento con audiencia de los interesados aunque planteen oposición, sujeta a revisión judicial (así la declaración notarial de herederos abintestato), y del documento público dar fe de un hecho, acto, manifestaciones o declaraciones.

Efecto del reconocimiento es dar a la resolución de otro Estado el mismo efecto que tendría en el Estado de origen, como expresan el Tribunal de Justicia y el art. 43.3 de la LCJL.

Efecto del documento público es el probatorio del acto de que la autoridad competente del Estado de origen da fe, así en la DAd 3ª LJV y los últimos Reglamentos citados.



DOCUMENTO PÚBLICO EXTRANJERO Y REGLAMENTO DE SUCESIONES

*Por Cristina González Beilfuss
Universidad de Barcelona*

El punto de partida para abordar un documento público extranjero es distinguir claramente entre *instrumentum* y *negotium*. De una parte, se trata de ver si el documento en cuanto tal puede desplegar los efectos que le son propios en otro Estado y, de otra, de determinar si se puede dar validez al negocio o acto jurídico que el documento incorpora.

En relación con el primer aspecto, gran parte del esfuerzo del legislador de la UE se ha centrado en aligerar los requisitos formales, de presentación del documento público, y las traducciones. Es habitual la exención de legalizaciones y formalidades análogas (art. 74 RS para el ámbito sucesorio). La cuestión que reviste mayor complejidad es el juicio de equivalencia respecto al efecto probatorio del documento. Un documento extranjero no puede desplegar mayores efectos en el Estado que lo acepta que los que produce en el Estado del que es originario. Resulta, por tanto, necesario saber cuál es su valor probatorio en el Estado de origen. Las personas que desean utilizar un documento público en otro Estado miembro pueden facilitar la tarea aportando el formulario previsto en el anexo II del Reglamento de ejecución (el 1329/2014). Ese formulario lo cumplimenta la autoridad que emite el documento, detallando cual es su valor probatorio. El uso del formulario no es, sin embargo, preceptivo.



Aceptar un documento no implica necesariamente aceptar el negocio jurídico que éste incorpora. La validez de dicho negocio jurídico ha de enjuiciarse de conformidad con la ley aplicable al mismo. En relación con los negocios jurídicos de naturaleza sucesoria se ha de estar a la ley sucesoria, que será la de la residencia habitual del causante en el momento de su fallecimiento, salvo que el causante hubiere válidamente elegido su ley nacional. Las cuestiones reguladas por la ley sucesoria se

detallan, sin carácter exhaustivo, en el art. 23 RS. En el apartado e) se estipula que la transmisión de bienes, derechos y obligaciones se incluye en el ámbito de la ley sucesoria. Ha de tenerse en cuenta, no obstante, que, de conformidad con el art. 1k) RS la naturaleza de los derechos reales se rige por su propia ley, la *lex rei sitae*, o ley del lugar de ubicación del bien (art. 10.1 del Código civil). Puede, por tanto, ocurrir que el derecho transmitido sea desconocido en el Estado que se ubica el bien, en cuyo caso se ha de proceder a la denominada adaptación prevista en el art. 31 RS. Se ha de buscar el derecho real equivalente entre los que prevé la *lex rei sitae*, teniendo en cuenta los objetivos e intereses que persiga el derecho real de que se trate y sus efectos. Los requisitos de la eventual inscripción de ese derecho en un Registro se rigen, a su vez, por la ley del lugar de situación del Registro. Se ha de evitar, sin embargo, la duplicidad de documentos y aceptar los documentos públicos extranjeros en los términos anteriormente desarrollados.



BLOCKCHAIN, Y LA SEGURIDAD DEL TRÁFICO MERCANTIL

Por Carmen Pastor Sempere

Profesora Titular de Derecho Mercantil. Universidad de Alicante

Directora de BAES Blockchain Lab

La historia de la contratación mercantil es la historia de los “inventos” humanos para reducir los costes de intercambiar, y cómo registrar las transferencias de valor de forma confiable. La tecnología Blockchain viene a añadir una nueva “capa de confianza” a la seguridad en el tráfico mercantil. No obstante, como analizamos en este Congreso, debería partirse de un diseño e implementación no solo tecnológico de la red, sino también del diseño legal de la misma. La tecnología plantea más oportunidades que retos, para actualizar conceptos jurídicos que siempre han formado parte de la arquitectura de nuestro modelo de mercado, y de nuestro edificio jurídico: la libertad de forma, y la autonomía de la voluntad.

Se pueden reforzar sus pilares de carga, como es que la validez legal del documento electrónico dependa de la configuración (técnica), y le-gal de la base de datos descentralizada de la que se desprende la titularidad legíti-ma, y a través de la que de-ben realizarse las transmisi-ones. Sólo de este modo, se pueden crear sistemas de registro (archivo) en los que no existe el tercero que actúa como depositario de los documentos o mensajes electrónicos, pero ofrece seguridad a la



gestión y circulación de documentos (de los derechos incorporados a los mismos).

Y ello porque el gran archivo resulta ser la propia cadena de bloques y sabemos con toda certeza quién y cuando grabó un determinado dato, y es demostrable en cualquier momento. Pasamos, por tanto, del documento electrónico metadotado al documento electrónico, además, “inteligente”, dotado de instrucciones autoejecutables, con marca de tiempo y firma

electrónica que, incluso, puede ser configurada siguiendo el reglamento (EU) No 910/2014 (normativa, conocida como eIDAS). De este modo la Blockchain diseñada por BAES Blockchain Lab contribuye a hacer efectiva la portabilidad de datos (documentos) y activos en el Mercado Único Digital, y contribuir a la libre circulación electrónica y su trazabilidad en el mercado interior, con los mejores estándares técnicos y jurídicos. Además, nuestra tecnología se puede utilizar para avanzar en la implementación y el monitoreo de la Agenda de Desarrollo Sostenible 2030 de la ONU.

En efecto, no sólo permite el almacenamiento inmutable de datos de productos, y de seguimiento por su trazabilidad, sino que también podría crear una economía circular transparente alrededor de las interacciones con los productos y con la validación/autenticación del producto digitalizado y contribuir a causas sociales definidas. Lo señalado, facilitará la transparencia de los mercados y la “simplificación de las cadenas de suministro y el aumento de la interoperabilidad entre empresas”. Ahora bien, como analizamos en la segunda parte de nuestra presentación su uso nunca será efectivo si no se resuelve los grandes retos, como son, su estandarización tecnológica y legal -que muy pronto veremos en Italia-, la Gobernanza de las plataformas (de estos archivos automatizados), y la protección de datos personales con un tratamiento avanzado de la información que permita que esté disponible en formatos adecuados que posibiliten su archivo en esta red, junto con su sostenibilidad, habida cuenta del coste energético que conllevan algunas *Blockchain*.



LA DESCOORDINACIÓN DEL REGLAMENTO 2016/1103 Y EL REGLAMENTO 650/2012 EN RELACIÓN A LA DETERMINACIÓN DE LA LEY APLICABLE A LOS RÉGIMENES ECONÓMICOS MATRIMONIALES Y A LAS SUCESIONES *MORTIS CAUSA*

*Por Alfonso Ybarra Bores
Universidad Pablo de Olavide*

La institución del régimen económico del matrimonio disciplinada por el Reglamento 2016/1103 resulta una de las más complejas. Dicha complejidad tiene su razón de ser, entre otros motivos, dado el carácter transversal que presenta, transversalidad que la vincula directamente a otras

instituciones, entre ellas al Derecho de sucesiones. Conocido es que el régimen económico matrimonial presenta un impacto directo en la sucesión. El *iter* lógico exigiría coordinar la transmisión *mortis causa* de los bienes, derechos y obligaciones del causante con la liquidación de su sociedad conyugal, y ello en aras a la conveniencia de obtener una solución congruente para ambos aspectos.

Centrándonos en la cuestión de la determinación de la Ley aplicable, sería conveniente que la misma Ley fuese la que rigiera tanto la disolución de la sociedad conyugal como la sucesión del cónyuge fallecido. En efecto, la necesidad de coordinación está particularmente justificada cuando la ley aplicable a la sucesión no es la misma que la aplicable al régimen económico matrimonial, y, además, difieren claramente en cuanto a las soluciones materiales.

Pues bien, ¿cómo se ha abordado esta situación de posible desajuste en los Reglamentos 650/2012 y el 2016/1103? La respuesta ofrece un panorama preocupante. El Considerando 12 del primero de los Reglamentos estableció un criterio de cierta discrecionalidad para la autoridad que conozca de la sucesión al obligarle a “tener en cuenta” la liquidación del régimen económico matrimonial “para determinar la herencia y las cuotas hereditarias”. Pero el Reglamento 2016/1103 ha ignorado el deseo manifestado por su mismo legislador pues finalmente no aparece en su articulado ninguna regla de coordinación con el Reglamento sucesorio.

En la ponencia se abordó la posible solución, destacando que no existe en el Derecho español una solución de carácter general para esta situación de posible desajuste. Se defendió la técnica de la “adaptación” como la más adecuada, técnica usada por el art. 9.8, *in fine*, CC y, además, no extraña al Reglamento 2016/1103, donde se prevé expresamente en su art. 29. Y en similar sentido se encuentra también contemplada en la LCJIMC, donde se prevé tanto en sede de reconocimiento de resoluciones judiciales (art. 41.4), como en sede registral (art. 61). También el TS ya se ha referido a la adaptación en su sentencia de 28 de abril de 2014 y, de manera indirecta, en la de 5 de diciembre de 2018.

En conclusión, en el estado actual de la regulación, se recomendó con carácter preventivo la planificación de la globalidad de la situación mediante las fórmulas flexibles que los Reglamentos ofrecen (uso de la autonomía de la voluntad conflictual) para que un único ordenamiento estatal resulte aplicable; y de no haberse llevado a cabo esta tarea se requerirá una labor artesanal por parte de la autoridad competente para alcanzar un criterio equitativo.



EL RÉGIMEN MATRIMONIAL PRIMARIO Y SU REGULACIÓN EN EL REGLAMENTO 2016/1103

*Por Ana Moreno Sánchez-Moraleda
Profesora de Derecho internacional privado.
Universidad de Sevilla*

Resumen: breve exposición sobre las cuestiones que se plantean entre los cónyuges con distinta nacionalidad, domicilio o residencia, o cuando sus bienes se hallan en el extranjero (o los acreedores o deudores son extranjeros), respecto a sus derechos y deberes esenciales una vez

contraído matrimonio, y con independencia del régimen pactado o legal, cuando se aplica el Reglamento 2016/1103 por los órganos jurisdiccionales o autoridades de los Estados participantes en la cooperación reforzada.

1. Cuestiones preliminares.

En este estudio sobre la regulación del régimen primario en el Reglamento 2016/1103 del Consejo, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales (*DO L* núm. 183/1, 8 de julio de 2016), vamos a abordar diversas cuestiones¹. Pues, los efectos del matrimonio con elemento extranjero (cónyuges con distinta nacionalidad, domicilio o residencia habitual o bienes situados en distinto países, o estando todos estos elementos conectados con un solo país, los acreedores o deudores, los terceros, se encuentran en país o países distintos²), presenta, en primer lugar, un problema de Derecho internacional privado: la calificación. Dependiendo de los órganos jurisdiccionales o autoridades públicas del Estado que conozcan del asunto, conforme a sus propios ordenamientos,

¹ En relación con el Reglamento (UE) 2016/1104, del Consejo, de 24 de junio por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de efectos patrimoniales de las uniones registradas (*DO L* núm. 183/2, 8 de julio de 2016) también podría entenderse que existe un régimen primario que las parejas registradas debieran respetar, no obstante, excede de nuestro trabajo teniendo en cuenta además la diversidad de modelos que existen, como sostiene FERNÁNDEZ ROZAS, J.C., “Un hito más en la comunitarización del Derecho internacional privado: regímenes económicos matrimoniales y efectos patrimoniales de las uniones registradas”, *La Ley Unión Europea*, Nº 40, 30 de Septiembre de 2016, Año IV, Editorial LA LEY (página web consultada el 3 de octubre de 2016), p. 14: “La autonomía del Reglamento núm. 2016/1104, deriva de la diversidad de las formas de unión distintas del matrimonio existente en las legislaciones de los distintos Estados miembros, por lo que debe establecerse una distinción entre las parejas cuya unión se halla institucionalmente sancionada mediante su registro ante una autoridad pública y las parejas vinculadas por uniones de hecho. Este tratamiento diferencial suscitó las naturales reticencias hacia la unificación del sector, esencialmente por no gozar las parejas registradas de un reconocimiento homogéneo en Europa y recibir a su vez, donde ya se reconocen, una consideración jurídica diversa. La unión registrada «permite a dos personas que conviven en pareja inscribir su relación ante la administración correspondiente de su país de residencia» y se materializa en la «convivencia de dos personas como pareja y el registro de esa situación ante una autoridad pública de su Estado de residencia». Se trata de una institución reciente y recogida hasta la fecha en la legislación de catorce Estados miembros (Bélgica, Dinamarca, Alemania, Finlandia, Francia, Hungría, Irlanda, Luxemburgo, Austria, Países Bajos, Chequia, Reino Unido, Eslovenia y Suecia). Al igual que el matrimonio, la unión registrada produce efectos en el patrimonio de los miembros de la pareja que se rigen por el Derecho nacional, pero en este caso, las divergencias entre los Derechos nacionales son más pronunciadas que las antes señaladas a propósito de los regímenes económico matrimoniales”.

² RODRÍGUEZ BENOT, A., *Régimen económico matrimonial y régimen económico de las parejas registradas en la Unión Europea*, Iglesias Buigues J. L., Palao Moreno, G., Tirant lo Blanch, Valencia 2019, p. 28, para este autor al verificar la repercusión transfronteriza de los efectos patrimoniales del matrimonio (así como de las uniones registradas) deben considerarse dos circunstancias: por una parte que los propios elementos del matrimonio fueran de naturaleza transfronteriza, en cuyo caso las consecuencias patrimoniales también lo serán; por otra parte, que hallándose todos los elementos del matrimonio vinculados con un ordenamiento estatal, fueran sus efectos patrimoniales los que tuvieran repercusión transfronteriza (existencia de acreedores y deudores de los cónyuges de distinta nacionalidad o residencia habitual que aquellos).

van a interpretar qué se entiende por régimen matrimonial primario (así denominado por la doctrina civilista) de manera diferente. Si bien, coinciden, que este régimen primario está integrado por aquellos derechos y deberes esenciales de los cónyuges celebrado el matrimonio, cualquiera que sea el régimen económico pactado por los cónyuges o el supletorio legal, su regulación puede ser distinta, así como su carácter esencial o no, sustraído a la voluntad de las partes o no.

Así, en nuestro ordenamiento de Derecho común, el Código Civil (CC), contempla el régimen primario en los artículos 1318 a 1324, más propiamente los artículos, 1318 CC, levantamiento de las cargas del matrimonio, 1319 CC, ejercicio de la potestad doméstica por ambos cónyuges respondiendo solidariamente los bienes comunes y subsidiariamente los del otro cónyuge, 1320 CC, disposición de la vivienda habitual o familiar que necesita consentimiento de ambos cónyuges o autorización judicial aunque pertenezca solo a uno de ellos; y artículo 1323 sobre libertad de los cónyuges para contratar.

En los Derechos forales encontramos una regulación similar, más modernizada y con algún deber más, como el de información entre cónyuges o los derivados de la representación. Tal como se regula en el Código Civil de Cataluña (Ley 25/2010 que modifica el libro II, artículo 231. 4 a 9): gastos familiares, contribución solidaria, responsabilidad común, deber de información, límite de disposición de la vivienda familiar.

En la Compilación de Derecho Civil de Baleares (Ley 7/2017), que regula los efectos patrimoniales del matrimonio en el artículo 3, se recoge que los bienes propios de cada cónyuge estarán afectos al levantamiento de las cargas del matrimonio, y que, en defecto de pacto, cada uno de los cónyuges contribuirá en proporción a sus recursos económicos. Además, se considera como contribución, el trabajo para la familia y cada cónyuge responderá con sus bienes propios del cumplimiento de las obligaciones que hubiera contraído, no obstante, de las causadas por el levantamiento de las cargas del matrimonio, será subsidiariamente responsable el otro cónyuge. Si se incumpliera, totalmente o parcialmente, el deber de levantamiento de cargas del matrimonio, por parte de uno de los cónyuges, el otro podrá solicitar al juez que adopte las medidas oportunas para asegurar su cumplimiento. Se añade que, salvo prueba en contrario, se presumirá que pertenecen al cónyuge, por mitad, los bienes que integran el ajuar de casa, pero no se considerarán comprendidos en la presunción las joyas y los objetos artísticos o históricos de valor considerable. Y, del mismo modo que en otros ordenamientos, para disponer de los derechos sobre la vivienda habitual y los muebles de uso ordinario de la familia, aunque estos derechos pertenezcan a uno solo de los cónyuges, se requiere el consentimiento de los dos o, en su caso, autorización judicial.

En la Compilación de Derecho Civil de Aragón (Ley 2/2003 que deroga el título IV), se califican como normas imperativas (artículo 3) los siguientes derechos y deberes de los cónyuges, con independencia del régimen pactado o legal: la contribución a las necesidades familiares, la responsabilidad común para el levantamiento de las cargas, el deber información entre los cónyuges, y el límite de disposición de la vivienda familiar, aunque pertenezca a uno de los cónyuges.

Igualmente, como integrantes en el régimen primario, en la Compilación de Derecho Civil foral de Navarra (en la Ley 21/ 2019), las leyes 79 a 82, son relativas a los consentimientos y poderes entre los cónyuges, a las cargas o gastos del matrimonio, a la protección de la vivienda familiar, y a la libertad de celebración de contratos entre cónyuges.

En los ordenamientos europeos, no disponen de normas de régimen primario Estados como el Reino Unido, Irlanda, Dinamarca, Finlandia, Eslovaquia y Hungría (en el caso de Reino Unido, aunque el matrimonio no produce efecto alguno entre los cónyuges, están obligados a proveer todo lo necesario entre ellos y para sus hijos, y respecto a la vivienda se reconoce un derecho de ocupación por el cónyuge no propietario y lo protege para que esta no sea vendida sin su conocimiento o consentimiento; además contribuirán económicamente a los gastos del hogar).

No obstante³, la mayoría de los ordenamientos europeos sistematizan, de forma agrupada (Derecho portugués, Derecho italiano, Derecho alemán), o dispersa, este régimen primario: enumeran las deudas comunes, con independencia del régimen pactado o legal, el Derecho francés y el Derecho belga.

En otros casos, aunque los ordenamientos extranjeros conocen figuras similares, pueden regular el contenido de modo flexible: así el Derecho francés o el Derecho holandés, que permite que los esposos pacten cómo han de contribuir a las cargas del matrimonio.

Por otra parte, la deuda derivada del ejercicio de potestad doméstica, el Derecho italiano no la regula como deuda común. Y el límite de la disposición de la vivienda familiar, no es regulado por el Derecho alemán, salvo en el caso de disolución del vínculo conyugal.

Llegados a este punto, y vista la dispersión normativa, en las situaciones jurídicas sobre los efectos del matrimonio con elemento extranjero, en las que surjan cuestiones sobre régimen primario, hay que plantear, en primer lugar, si se incluyen en el ámbito de aplicación del Reglamento 2016/1103, para que puedan ser competentes y conozcan los órganos jurisdiccionales o autoridades públicas participantes en la cooperación reforzada del Reglamento⁴. Y, supuesta esta competencia, si se aplica el mismo para determinar la ley aplicable a los asuntos sobre régimen matrimonial primario.

2. La aplicación del Reglamento 2016/1103 para determinar la ley aplicable al régimen matrimonial primario.

Respecto al ámbito de aplicación material, el artículo 1 del Reglamento 2016/1103 dispone, de manera genérica, que, “el presente Reglamento se aplicará a los regímenes económicos matrimoniales”.

El régimen matrimonial primario no está entre las materias excluidas de este artículo 1, párrafo 2º. Pero debemos atender en la exclusión de la capacidad de las partes, a lo dispuesto en el considerando 20 del Reglamento cuando señala que, “no obstante, esta exclusión no debe

³ MOTA, H., “El ámbito de aplicación material y la ley aplicable en la propuesta de reglamento “Roma IV”: algunos problemas y omisiones”, *Cuadernos de Derecho Transnacional*, vol. 5, núm. 2, 2013, pp. 429-430.

⁴ Los órganos jurisdiccionales y autoridades vinculados por el Reglamento 2016/1103, y que tendrían que conocer sobre este régimen primario, no son todos los de los Estados miembros, pues es un Reglamento de cooperación reforzada. El Consejo, en la Decisión (UE) 2016/954, el 9 de junio de 2016, autoriza dicha cooperación reforzada entre los siguientes Estados miembros: Bélgica, Bulgaria, la República Checa, Grecia, Alemania, España, Francia, Croacia, Italia, Luxemburgo, Malta, los Países Bajos, Austria, Portugal, Eslovenia, Finlandia Suecia y Chipre.

abarcar las facultades y los derechos específicos de uno o de ambos cónyuges con respecto a su patrimonio, bien entre sí, bien por lo que respecta a terceros, ya que dichas facultades y derechos deben entrar en el ámbito de aplicación del presente Reglamento” (para disponer de la vivienda familiar, por ejemplo).

Por otra parte, la definición autónoma sobre lo que se ha de entender por régimen económico matrimonial la encontramos en el artículo 3: “1. A efectos del presente Reglamento, se entenderá por: a) «régimen económico matrimonial»: conjunto de normas relativas a las relaciones patrimoniales entre los cónyuges y con terceros, como resultado del matrimonio o de su disolución), donde se deduce que se comprenden todas las normas sobre los efectos patrimoniales del matrimonio vigente o disuelto (no los efectos personales). ¿Podrían abarcar estos efectos los contenidos en el régimen matrimonial primario? El considerando 18, aunque no expresamente, pareciera referirse a este régimen cuando diferencia dentro de los efectos del matrimonio las normas imperativas de las normas dispositivas, como incluidas ambas en el ámbito de aplicación del Reglamento (“El ámbito de aplicación del presente Reglamento debe incluir todos los aspectos de Derecho civil de los regímenes económicos matrimoniales, relacionados tanto con la administración cotidiana del patrimonio matrimonial como con la liquidación del régimen, en particular como consecuencia de la separación de la pareja o del fallecimiento de uno de los cónyuges. A efectos del presente Reglamento, el término “régimen económico matrimonial” debe interpretarse de forma autónoma y ha de abarcar no solo las normas imperativas para los cónyuges, sino también las normas opcionales que los cónyuges puedan acordar de conformidad con el Derecho aplicable, así como cualesquiera normas por defecto del Derecho aplicable. Incluye no solo las capitulaciones matrimoniales específica y exclusivamente previstas para el matrimonio por determinados ordenamientos jurídicos nacionales, sino también toda relación patrimonial, entre los cónyuges y en sus relaciones con terceros, que resulte directamente del vínculo matrimonial o de su disolución”).

Si el régimen matrimonial primario está incluido en su ámbito de aplicación ¿Qué ley aplican los Estados participantes en la cooperación reforzada?⁵ ¿Funciona algún límite a la ley aplicable determinada por el Reglamento 2016/1103, a sus normas de conflicto (contenidas en los artículos 22 y 26 principalmente)?

Si consideramos que el régimen matrimonial primario, acorde a la calificación autónoma del Reglamento, son normas imperativas, de las que las partes no pueden disponer, debemos acudir a lo dispuesto en el artículo 30, y al considerando 53, del Reglamento 2016/1103, que determinan que las normas imperativas, o leyes de policía del foro, operan como límites a priori de las leyes aplicables, atendiendo a sus normas de conflicto.

Así, el artículo 30 define qué son las normas imperativas (están incluidas en las leyes de policía) y determina cuál es su ámbito de aplicación (“1. Las disposiciones del presente Reglamento no restringirán la aplicación de las leyes de policía de la ley del foro. 2. Las leyes de policía son disposiciones cuya observancia considera esencial un Estado miembro para salvaguardar sus intereses públicos, tales como su organización política, social o económica, hasta el punto de ser

⁵ Damos por supuesto, que los órganos jurisdiccionales o autoridades son competentes conforme a alguno o algunos de los foros del Reglamento 2016/1103, que de manera jerárquica distribuye la competencia entre los Estados participantes en la cooperación reforzada, en los artículos 4 a 19.

aplicables a toda situación que entre dentro de su ámbito de aplicación, cualquiera que sea la ley aplicable al régimen económico matrimonial en virtud del presente Reglamento”). Y el considerando 53, añade un aspecto incluido en el régimen primario en todos los ordenamientos jurídicos: “por consiguiente, el concepto de «leyes de policía» debe abarcar las normas de carácter imperativo, como las normas para la protección de la vivienda familiar”. Advirtiendo que, “no obstante, esta excepción de la ley aplicable al régimen económico matrimonial habrá de interpretarse en sentido estricto, para que pueda seguir siendo compatible con el objetivo general del presente Reglamento (el considerando 72 establece que se considera el objetivo del Reglamento 2016/1103: “la libertad de circulación de las personas, posibilitando que los cónyuges organicen sus relaciones patrimoniales entre sí y en relación a terceros garantizando la previsibilidad y la seguridad jurídica”).

En consecuencia, no se aplicaría la ley extranjera que regula el régimen matrimonial primario sino la ley del foro, si considera el órgano jurisdiccional o autoridad que conoce del asunto que hay que proteger esos intereses esenciales (que no son *numerus clausus*, pero que hay que interpretar restrictivamente) de su Estado, sin atender al contenido de la ley extranjera. Y en caso de incumplimiento, es decir, si no atendieran a la ley del foro, se aplicará en artículo 6.3 CC (si conocen autoridades españolas)⁶.

Ahora bien, si partimos que los fines esenciales de las normas que regulan el régimen primario son equivalentes en la ley del foro y en las leyes extranjeras (los ordenamientos extranjeros pueden conocer figuras similares, como vimos), nada obstaría a la aplicación de las normas de conflicto del Reglamento 2016/1103 para todas las cuestiones del régimen matrimonial primario. Solo cuando los principios que recoge ese régimen no estén suficientemente asegurados, podemos excluir la aplicación de la ley extranjera, pero ya teniendo en cuenta su contenido, y a posteriori, por ser contraria al orden público en los términos del artículo 31 del Reglamento y del considerando 54. (Artículo 31: “La aplicación de una disposición de la ley de cualquier Estado determinada por el presente Reglamento solo podrá ser rehusada si dicha aplicación es manifiestamente incompatible con el orden público (*ordre public*) del foro”). Dispone el considerando 54: “Las consideraciones de interés público también deben permitir a los órganos jurisdiccionales y demás autoridades competentes que conozcan de asuntos relativos al régimen económico matrimonial en los Estados miembros no tener en cuenta, con carácter excepcional, determinadas disposiciones de la ley extranjera cuando, en un caso concreto, la aplicación de esas disposiciones sea manifiestamente incompatible con el orden público (*ordre public*) del Estado miembro de que se trate. Sin embargo, los órganos jurisdiccionales u otras autoridades competentes no deben poder aplicar la excepción de orden público con el fin de descartar la ley de otro Estado o de negarse a reconocer o, en su caso, aceptar, o ejecutar una resolución judicial, un documento público o una transacción judicial de otro Estado miembro, cuando ello sea contrario a la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (en lo sucesivo, «la Carta») y, en particular, a su artículo 21 sobre el principio de no discriminación”. Por ejemplo, si solo uno de los cónyuges soporta las cargas del matrimonio o ejercita la potestad doméstica, o se dispone sin consentimiento o autorización de la vivienda familiar.

⁶ Artículo 6.3CC: “Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención”.

3. Breve conclusión.

De todo lo expuesto, nos preguntamos:

Las normas del régimen matrimonial primario ¿siempre son normas imperativas? Aplicables a toda situación dentro del ámbito de los órganos jurisdiccionales o autoridades del Estado que conocen del asunto. ¿La respuesta, para los Estados participantes en la cooperación reforzada, está en los considerandos 18 y 53 del Reglamento 2016/1103?

En el supuesto que los ordenamientos conozcan de figuras similares ¿lo más adecuado sería aplicar el orden público en los términos del considerando 54 del Reglamento?

Es decir, en el ámbito del tráfico jurídico internacional, ¿es necesario reproducir las funciones que cumplen las normas imperativas en el ámbito interno? y, si lo fuera, ¿a través de qué mecanismos?

Tres pueden ser las respuestas a estas cuestiones⁷:

Unos sugieren, en paralelo al Derecho material, sustraerlas del régimen conflictual: posición que parece ser seguida en Bélgica, cuando los bienes se encuentren en territorio belga, por contra sería posible la remisión conflictual cuando los bienes se hallaren en el extranjero. Lo que pone de manifiesto que uno de los problemas de la aplicación efectiva de las normas imperativas es su carácter territorialmente limitado, ya que para ser eficaces deben aplicarse a supuestos que tienen lugar en el Estado donde tales reglas fueron emanadas (su eficacia se vincula a la posibilidad de hacerlas verdaderamente efectivas).

Otros autores consideran que hay que otorgarles tal carácter de normas imperativas y aplicables a situaciones jurídicas privadas internacionales, en aquellos supuestos en que la protección a terceros esté en juego, considerando que en el resto de los casos los intereses de la familia no justifican por sí solo tal categorización.

Por último, doctrina cualificada sostiene que, al reflejar las normas imperativas, una concepción interna, no es adecuado transponerlas a la esfera del tráfico externo puesto que no contempla supuestos de internacionalidad. Ahora bien, esto no supone renunciar a la protección de ciertos principios (como la igualdad entre los cónyuges) que inspiran estas normas. El mínimo de protección lo asegura entonces el orden público: si los fines que persigue la ley extranjera son similares o acordes con los perseguidos por la *lex fori*, entonces se debe aceptar la aplicación de aquélla. Las normas del régimen matrimonial primario, aunque presenten particularidades en su regulación, no pueden ser siempre normas imperativas.

Por tanto, el límite debiera ser *a posteriori*, y no *a priori*, y podríamos aplicar las normas del conflicto del Reglamento 2016/1103 y regular el régimen matrimonial primario con las leyes que éstas determinen, con el límite, en su aplicación, del orden público internacional del foro.

⁷ RODRÍGUEZ PINEAU, E., *Régimen económico matrimonial: aspectos internacionales*, Comares, Granada, 2002, p. 969.



PERSONAL DATA PROTECTION REGULATION AND FREE FLOW OF NON-PERSONAL DATA

Por Luisa Clode

Secretaria general de ELRA

This work aims to share ideas regarding personal data protection¹, free flow of non-personal data² and the re-use of public sector information^{3 e 4}.

Processing personal data should be **lawful and fair**, complying with legal requirements for a **proportional and adequate use and limited** to what is necessary for its **purposes**.

Land Registry data is collected for specified and legitimate purpose - to ensure legal certainty on immovable property conveyance –therefore it cannot be further processed in a manner incompatible with it⁵.

Previous to the possibility of free movement of land registry information, it is relevant to determine its **status** based on the assumption that it publishes a **subject-right-object relationship**. The Guidance⁶ lines on the Regulation for Free Flow of Non-Personal Data⁷, helps to find this status, referring to another group of data, which is the mixed datasets - “*dataset composed of both personal and non-personal data*”, *determining that “where personal and non-personal data are inextricably linked, this Regulation shall not prejudice the application of the GDPR”*.

Actually, in this last case, which might express the situation of land registry, the data protection rights and obligations fully apply to the whole mixed dataset⁸.

The concept of ‘inextricably linked data’, for practical purposes, refers to situations whereby separating the two kinds of data would be impossible, economically inefficient or not technically feasible.

Though respecting the publicity principle inherent to Land Registry, accepting its data as mixed dataset, it will be protected by the GDPR.

Hence, appropriate organizational measures with qualified professionals must be implemented to ensure its appropriate security.

¹ REGULATION (EU) 2016/679, 27th April - General Data Protection Regulation - Land registry information contains personal data

² REGULATION (EU) 2018/1807, 14th November - framework for the free flow of non-personal data - land registry contains non-personal

³ DIRECTIVE (EU) 2019/1024, 20th June - open data and the re-use of public sector information (recast)

⁴ In face of the European Digital Single Market strategy, which completion has been identified as one of EU 10 political priorities <https://ec.europa.eu/digital-single-market/en/policies/shaping-digital-single-market>

⁵ Article 5, n. 1 b) GDPR

⁶ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=COM:2019:250:FIN>

⁷ Although with a broader approach and purpose.

⁸ This is the interpretation in line with the right to personal data protection guaranteed by article 8th the Charter of Fundamental Rights of the European Union.

The directive on the re-use of public sector information⁹, shaped by the principle of open data by default, determines the creation of rules governing the re-use of existing documents held by public sector bodies¹⁰. MS shall ensure re-usability, converting their public documents in new formats open, machine-readable and re-usable and only charge marginal costs for dissemination and anonymization.



However, as regards to personal data protection confidentiality and security, MS have to respect another data principle - '**as open as possible, as closed as necessary**'¹¹. *This should be the focus of Land Registry!*

The public interest on the legal certainty provided by Land Registry, based on the **right to be informed is limited by the amount of the collected information which is the transaction-relevant information**: the minimum necessary, kept and processed under surveillance and responsibility and any re-use respecting the principle of proportionality.

There is an arising tension between protecting privacy and disseminating data due to the fact that “technology knows no boundaries” and information on immovable properties is much attractive.

European Institutions and regulations demonstrate the need to regulate data dissemination to guarantee **security!**

Land Registries have to find the best way to storage and access data depending on the context in which is demanded or shared, on the subject who is requesting¹² and on the way it is provided¹³ - in short, the best system protect data¹⁴.

Privacy right is a right to an appropriate flow of personal information, it can be protected or invaded “*depending on who is pushing the buttons*”.

⁹ Aligned with the forethought contained in recital 13th of the regulation for the free flow of non-personal data according to which “given the large amounts of data that public authorities (...) handle, it is of the utmost importance that they lead by example by taking up data processing services (...)”

¹⁰ Article 1 Directive on open data and the re-use of PSI

¹¹ Article 10 Directive on open data and the re-use of PSI

¹² The owner, a professional or any other data-processing entity

¹³ Digital support or machine-readable format

¹⁴ Real folio or personal folio systems, deed or title systems



CONGRESO DE REGISTRADORES SEVILLA 2019: IMPRESIONES DE UN CONGRESISTA DESPIERTO

*Por Eugenio Rodríguez Cepeda
Registrador de Madrid nº 15*

Sabido es que la asistencia a un congreso profesional de cualquier tipo siempre está estimulada por un programa paralelo que pone en valor el lugar de celebración, ofreciendo a congresistas y acompañantes determinadas visitas turísticas. El quinto congreso nacional de registradores no iba a ser distinto. Por eso, no me duele reconocer que uno de los alicientes que me impulsaron a ser de los primeros en apuntarme fue la excursión al Coto de Doñana programada para el sábado posterior al congreso propiamente dicho.

Sevilla, como lugar de celebración, es ciudad que no necesita pretextos para ser visitada. Es un polo de atracción por ella misma. Sin embargo, los que ya tenemos cierta edad la tenemos bastante recorrida. En cambio, Doñana, que es parque nacional y parque natural a un tiempo aunque con distinto perímetro, estando el primero embebido o rodeado por el segundo, era para mí y para mi mujer un enclave todavía desconocido. Y su visita no nos defraudó en absoluto. Gracias a un guía turístico profesional, así como al propio empleado del parque nacional, conductor experto del autobús todoterreno con el que hicimos la visita, pudimos ver de cerca la diversidad en flora y en fauna. De ésta se dejaron ver aves de muchas especies y mamíferos como conejos, jabalíes, ciervos y gamos. El legendario lince ibérico no hizo acto de presencia, lo cual no es de extrañar dada su escasez, así como sus hábitos nocturnos. La flora es diversa y chocante en su concurrencia. No voy a hacer aquí un alarde de botánica pero mucho me llamó la atención el crecimiento de juncos, que como es sabido necesitan gran dosis de humedad, en un entorno que daba la impresión de hallarse desértico, hasta el punto de que la marisma la pudimos cruzar dentro del vehículo. Todo ello completado con un cruce en barco del río Guadalquivir casi en su desembocadura y una comida en el interior de una de las bodegas más afamadas de Sanlúcar de Barrameda.

Mas volviendo al congreso, a primera vista los temas congresuales -innovación tecnológica de una parte y Derecho europeo de otra- me parecieron sendos tostones obligados. Me explico. La innovación tecnológica es una ola que afecta a todas las profesiones y a todas las funciones públicas. Nadie puede escapar a sus consecuencias. Si la revolución industrial del siglo XIX se llevó por delante un buen número de oficios y al tiempo creó otros nuevos de forma que la sociedad tuvo que adaptarse a las novedades a veces con enormes sufrimientos y ciertos cataclismos sociales, la revolución tecnológica de finales del siglo XX y principios del XXI atenta sobremanera a las profesiones intelectuales. Las todavía llamadas “nuevas tecnologías” son tan solo una herramienta, sí, pero herramienta de tal calibre y precisión que los colectivos que no se suban a la cresta de la ola con habilidad de surfista consumado serán echados del terreno de juego. Podríamos poner numerosos ejemplos de cómo cambian las cosas. Voy solamente a detenerme en uno: la busca y la cita de jurisprudencia era a mediados del siglo XX una labor

ardua, que obligaba a abogados y demás profesionales del Derecho a invertir ingentes cantidades de tiempo en ello. Ahora es tan fácil como consultar enormes bases de datos con numerosos criterios de busca. Y todo ello, con los oportunos corta y pega, permite la utilización de tal jurisprudencia en demandas y otros escritos forenses sin necesidad de levantarse de la silla. Por su parte, el Derecho europeo se va introduciendo, queramos o no, vía directiva traspuesta o vía reglamento de aplicación directa, en todos los ámbitos de cualquier jurista por especializado que sea. Los registradores, en nuestra modalidad de registradores mercantiles, ya estábamos familiarizados con esas normas que vienen, como coloquialmente se dice, de Bruselas. En nuestra modalidad de registradores de la propiedad nos creíamos a salvo de la invasión de las normas de producción europea gracias a que el estatuto jurídico de la propiedad sobre bienes inmuebles y los derechos reales sobre ellos recayentes se rigen por la ley del lugar en que se hallan. Son por tanto coto reservado a los derechos nacionales. Sin embargo, por el vial de entrada del derecho real de hipoteca, en la medida en que la mayor parte de los prestatarios que toman dinero con la garantía hipotecaria son o pueden ser considerados consumidores, el derecho europeo ha irrumpido en nuestro quehacer cotidiano.

Demostrada queda, pues, la oportunidad del congreso y sobre todo la elección de los temas. De ahí que debamos felicitar a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de España, encabezada por la decana Adán (doña María Emilia) -atenta al más nimio detalle y afectada en el último tramo del congreso por una afonía, consecuencia de tanto esfuerzo vocal y de otro tipo- tanto por la idea del congreso como de su ejecución, perfecta en todos los extremos. Por eso merecen mención especial los registradores Maside y Del Rey, como junteros encargados de que todo el complejo entramado que un congreso de este tipo conlleva salga bien. Y sin olvidar al decano de Andalucía Oriental, Juan José Pretel Serrano, apoyado por su Junta Territorial, en la parte que le tocó -me consta que bastante- en esta celebración.

A todo esto, me gustaría añadir tres cosas muy concretas.

La primera está relacionada con el singular pesimismo con que muchos salieron de alguna sesión al escuchar la profecía de que las cadenas de bloques nos van a sustituir a todos. Sobre esta y otras profecías igual de pesimistas creo que deben escucharse con cierto escepticismo y alguna distancia intelectual. Hace tiempo que apareció la firma electrónica y su regulación legal en España tiene ya unos veinte años si no recuerdo mal, y hubo quien dijo que esa firma representaba la muerte del notariado porque su fe de conocimiento quedaría desplazada por la electrónica. Siendo ello cierto, ahí los tienes, a los señores notarios, igual de vivos que hace veinticinco años. Podríamos seguir con otros tantos ejemplos de profesiones que podrían desaparecer en virtud de la modernidad y la innovación tecnológica y que, andando el tiempo, en algunos casos la profecía pesimista se cumplió (véanse los casos de limpiabotas, ascensoristas o sastres a medida) y en otros no (véanse los de procuradores de los tribunales, peluqueros o pilotos de caza y ataque). El Colegio, el nuestro, está a mi juicio en buena línea: atento a lo que hay y preparando la evolución posible por si acaso. Y también a no dejarse engañar por algún "enemigo" que, sencillamente, acudió al congreso con una ponencia muy bien presentada y empaquetada para vendernos su producto y con ello desactivar el peligro que su bomba, según él, nos dice amenazar. Relacionado con esto se halla el empuje de muchos compañeros animando a la implantación de un registro puramente electrónico. Me gustaría aprovechar esta oportunidad para dar mi opinión sobre esta tendencia. Ahora mismo -sobre todo desde la promulgación y posterior desarrollo de los aspectos registrales contenidos en las Leyes 24/2001 y 24/2005- bien se puede decir que el Registro de la Propiedad español se lleva en los dos soportes: papel y electrónico. De hecho, somos muchos, tal vez mayoría, los registradores que firmamos las inscripciones de forma electrónica. Sin embargo, la legislación vigente obliga a trasladar después esas inscripciones a libros compuestos de folios de papel. Y no me parece mal esta doble

llevarla. Esta opinión parte de los peligros que tiene el formato electrónico, no tanto frente a catástrofes naturales, que también, sino y sobre todo frente a los piratas y delincuentes informáticos. La seguridad en materia de información electrónica está, en general, en mantillas. Todos los sistemas están muy expuestos a los ataques cibernéticos. El registro también podría ser objetivo de ataques de esa naturaleza. Y si a día de hoy los registradores podemos presumir de no haber sido prácticamente nunca atacados ello se debe, creo, a la sencilla razón de que los atacantes saben que la fe publica registral todavía continúa depositada en unas inscripciones impresas en libros de papel. Y frente al papel el ciberdelincuente nada puede hacer por grandes que sean sus habilidades. Continuemos, pues, así, aunque sea duplicando el archivo, que no el trabajo, hasta que la tecnología nos proporcione unas medidas de seguridad que nos permitan, con garantías demostradas, dar el salto hacia el registro puramente electrónico.

La segunda cosa que quería comentar está relacionada con el nivel de asistencia al congreso. No tengo la estadística detallada del número de congresistas y la promoción a que pertenece cada uno. Sólo mi visión de unos y otros me lleva a asegurar que los registradores del primer tercio del escalafón, como es mi caso, estábamos en clara minoría en comparación con los del tercio central y sobre todo con los del último tercio. ¿Es esto preocupante? Opino que no, que quienes estamos en rampa de salida de esta función es lógico que nos hallemos menos interesados en lo que el futuro deparará a la institución registral. Por tanto, la asistencia al congreso ha sido buena desde el punto de vista absoluto (casi una tercera parte del escalafón es todo un éxito) y mejor aún desde el punto de vista de las edades de los asistentes. Cierto es que percibí varias ausencias notables, algunas muy elocuentes. No vi a algunos registradores que día a día demuestran en muchos foros estar muy puestos en los temas del congreso. No voy a dar nombres propios porque cada uno habrá tenido una o varias razones para no acudir a Sevilla. Quede, pues, constancia de que algunos compañeros expertos tanto en Derecho europeo como en innovación tecnológica fueron echados de menos. Otra vez será. Lo que sí he de constatar es que el notariado -no obstante haber sido oficialmente invitado- no hizo acto de presencia, a diferencia de la abogacía y de la procura, cuyos presidentes nacionales asistieron con puntualidad y atención a la sesión de apertura. Hubo igualmente muy nutrida asistencia a ese acto de inauguración de representantes institucionales de todo tipo, desde la ministra de Justicia y el director general de los Registros y del Notariado hasta el presidente de la Audiencia Provincial de Sevilla, pasando por dirigentes y catedráticos de las Facultades de Derecho de las universidades sevillanas. Hasta el alcalde de Sevilla hizo acto de presencia en una de las cenas del Congreso y dirigió unas palabras a la concurrencia muy en la línea de lo que debe hacer un dirigente municipal en actos como el que nos ocupa: desplegar y ponderar todos los encantos de su ciudad como sede de congresos.

Y, en tercer lugar, quiero destacar que, para muchos de nosotros, el congreso ha supuesto el descubrimiento del talento de una de nuestras compañeras. Me estoy refiriendo a la registradora Rocío Perteguer Prieto, vocal juntera de consumidores, que presentó en el plenario congresual previo a la clausura el proyecto que tiene el Colegio respecto de la forma de introducir seguridad jurídica y económica en la contratación de alojamientos turísticos. Hago abstracción del fondo de la presentación, algo que a primera vista me parece tan ingenioso como prometedor. El tiempo dirá si sirve o no de algo. En cambio, me congratulo al asegurar que debemos estar atentos a esta mujer y a su evolución en la política corporativa. La presentación, desde el punto de vista formal, fue impecable: buena presencia, atuendo correctísimo, dicción clara y dominio perfecto de los tiempos y de los paseos por el escenario. Nada de esto se puede improvisar. Ello me hace afirmar sin temor a exagerar que en el congreso ha nacido una estrella. Estrella que lleva, como dice el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, el “nombre de ese vapor que con la frialdad de la noche se condensa en la atmósfera en muy menudas gotas, las cuales aparecen luego sobre la superficie de la tierra o sobre las plantas”: rocío.



CONGRESO DE REGISTRADORES SEVILLA 2019: IMPRESIONES DE UN CONGRESISTA

*por José Félix Merino Escartín
Registrador Mercantil de Madrid nº 18*

Las líneas que siguen son simplemente la impresión personal de un congresista de a pie que ha disfrutado de dos jornadas intensas y fructíferas, posibles por el desvelo del Decanato de Sevilla -con Juan José Pretel a su frente- y del conjunto del Colegio -Decana María Emilia Adán, miembros del Personal y de la Junta- que se han desvelado en la organización, coordinados por Enrique Maside y Sebastián del Rey.

Lo primero que he de destacar es que no hubo “primas donnas”, quizás por la tremenda pléyade de ponentes -unos 70 creo que fueron-, con unas experiencias profesionales muy distintas, y por haber sido honrados con la presencia de muchas autoridades: locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea. Por ello, me resulta difícil determinar qué intervención, sea de un ponente sea de una autoridad, destaca sustancialmente sobre las demás.



Lo segundo reseñable es que muchos de los congresistas hemos tenido un continuo dilema, porque, al coincidir prácticamente siempre dos reuniones diferentes -una dedicada a las nuevas tecnologías y otra al Derecho Europeo-, teníamos que elegir para no quedarnos, como el asno de Buridán, en el pasillo intermedio sin alimento intelectual, y francamente ha sido en muchas ocasiones difícil sino en todas y siempre quedando la pena de lo que nos estábamos perdiendo. Pero no puede ser de otra manera, porque nuestras

obligaciones profesionales no nos permiten duraciones más dilatadas.

Se ha visto lo presente que el derecho procedente de las instituciones de la Unión Europea y su interpretación jurisprudencial aparece continuamente en nuestra labor cotidiana. Botones de muestra son los reglamentos de sucesiones, de regímenes económicos matrimoniales y de

uniones de hecho. Y en el próximo futuro, las directivas que habrá que internalizar sobre derecho de sociedades.

Nuestra vocación de ser cada vez más europeos nos lleva a una profunda interconexión de los sistemas registrales, actuando de avanzada los registros mercantiles a los que han de seguir los registros de la propiedad o los registros de insolvencia.

También creo que resulta significativo que muchos de los contenidos no solo pudieron interesar a registradores (y tampoco solo a operadores jurídicos como notarios, abogados, jueces o fiscales), sino a cualquier persona con vocación de aprender y de interés por las nuevas tecnologías y/o por los desafíos que tiene el planeta que están muy bien estructurados en los objetivos de desarrollo sostenible de la ONU. Puede ocurrir en los congresos que los congresistas –que van a “clase”- tengan sana envidia por el programa de acompañantes. Sin embargo, en esta ocasión puede haber ocurrido al revés, porque muchos acompañantes se hubieran quedado -a pesar de lo atractivo de su propio programa- de muy buen grado a escuchar exposiciones a poco que estén interesados en la evolución del mundo en que vivimos y sus retos.

Ha resultado muy gratificante -máxime teniendo en cuenta el ideario de esta web- observar un ambiente de fraternidad, y que no he percibido en las charlas a las que asistí comentarios acerbos de los compañeros hacia la labor del notariado y si muchas referencias a la necesidad de colaborar y a lo bueno que es el mestizaje de conocimientos y actuación conjunta entre ambas profesiones y el intentar ponerse en el lugar del otro para comprendernos mejor. Creo que también es un buen síntoma el que estuviéramos presentes un buen número de registradores que formamos parte de las dos listas electorales que no obtuvieron el voto mayoritario de los electores.



Fui con vocación de escuchar y aprender y entiendo que los objetivos han sido cumplidos, pero, más que por los conceptos asimilados (o a medias), porque los diversos ponentes que han desfilado, con un gran esfuerzo docente por su parte, ayudan a abrir la mente para seguir aprendiendo sobre los instrumentos tecnológicos y retos jurídicos que tenemos por delante

Pero no sólo han propiciado una apertura a nuevos conocimientos sino a desarrollar la conciencia de que, a nuestro alrededor, alrededor del Registro, trabaja activamente un ecosistema de emprendedores procedentes de una formación legal, pero también ingenieros o arquitectos, un mundo riquísimo en ideas e iniciativas que tiene una importante vocación de interactuar con nosotros y que poseen conocimientos que son complementarios a los nuestros con posibilidad de fructificar en diversos proyectos conjuntos de investigación o ejecución.

Ahora bien, esta pléyade de jóvenes y personas de mediana edad que “parten el bacalao” como gurús, anunciantes y autores de esta revolución tecnológica, con tremendas repercusiones sociales y jurídicas, se nota que son nativos no solo en el idioma español sino en el inglés y que incluso se deben de encontrar más cómodos hablando en este segundo idioma. Lo digo porque, cuando tienen que hablar en castellano, lo trufan con expresiones anglosajonas como si fueran castellanas ya, e incluso, a veces, usando palabras de toda la vida, pero con un significado totalmente diferente, como por ejemplo la palabra “minero” que nada tiene que ver con la acepción tradicional que se deduce de la canción “Yo soy minero” de Antonio Molina

Entiendo que no ha sido un congreso de conclusiones dogmáticas, pero sí que ha ayudado sobremanera a interiorizar que tenemos por delante un gran reto, el de seguir adoptando las nuevas tecnologías, imprescindibles para evolucionar con los tiempos.

Pero no podemos ni debemos quedar maravillados, cegados ante las luces tecnológicas y pensar que es una panacea que todo lo cura o todo lo puede proveer. En la adaptación y en el uso de los nuevos instrumentos, deben de mantenerse firmes nuestros principios de seguir prestando el servicio público que desarrollamos en las oficinas en lo posible con mayor transparencia, fiabilidad y fluidez.

La inteligencia artificial, los algoritmos y el blockchain no deben de escapar del estado de derecho.

Una muestra de esta búsqueda de prestación de nuevos servicios es REGTURI un proyecto tecnológico y jurídico del Colegio de Registradores que se presentó en el acto de clausura y que pretende dar más seguridad jurídica a la actividad de apartamentos dedicados al turismo.

Pero un Congreso también sirve para reencontrarse con muchos compañeros y amigos que, por razones geográficas hacía tiempo que no nos veíamos. Y para los que trabajamos a través de internet -bien en webs o en redes sociales- es de lo más motivante saludar físicamente a personas con las que estás cotidianamente en contacto “al otro lado de la pantalla” y que de repente se materializan. Ese aporte emocional resulta francamente gratificante y es un complemento perfecto para dos días inolvidables.

Dejo Sevilla con pena por los amigos a los que he reencontrado, pero con las pilas cargadas y la satisfacción de dos días entrañables de aprendizaje y compañerismo.

Las próximas citas se han desvelado en la ceremonia de clausura:

- Encuentro Internacional en Oporto para octubre de 2020.
- Y nuevo Congreso Nacional que se celebrará en Valladolid en octubre de 2021.

Son ciudades a las que Sevilla -con su sol y con la alegría que saben transmitir los sevillanos- cede el testigo colocando muy alto el listón.

He incorporado algunas fotos, muchas caseras, hechas con mi móvil y otras cedidas por el Decanato Organizador y hechas por el fotógrafo Ángel Olivares.

La información oficial puede obtenerse en la web del Colegio de Registradores, en la del Decanato de Andalucía Occidental y en la propia web del Congreso.

CONGRESOS DE REGISTRADORES DE ESPAÑA

*Por Juan Pedro Jorquera Rodríguez
Abogado*

La reciente celebración en Sevilla del V congreso nacional de Registradores de España, el éxito de esta reunión, el gran número de participantes y la cantidad y calidad de las ponencias presentadas nos ha llevado a indagar sobre los congresos anteriores, donde se celebraron, cuáles fueron los temas tratados, etc., etc. Este congreso de Sevilla, celebrado los días 3 y 4 de octubre de este año tenían dos bloques bien diferentes. Uno era dedicado a la innovación tecnológica, con especial atención a la innovación en las administraciones públicas, el blockchain, al big data y la innovación tecnológica al servicio de la sociedad.

El otro foco de atención fue el derecho europeo, estudiándose la interconexión en el espacio registral europeo, el registro de la propiedad y los documentos extranjeros, los reglamentos europeos en materias de regímenes matrimoniales y sucesiones, las reformas del derecho de sociedades y la protección de datos y su relación con la publicidad registral.

EL PRIMER CONGRESO

Se celebró para abrir la conmemoración del centenario de la LH y para “someter al conocimiento y deliberación de los juristas de todo el mundo los problemas y las inquietudes que aporta el Derecho Registral”. Destaca la intervención del profesor Boulanger de la Sorbona de París. Debió ser tan floja la exposición del francés, que el Colegio a continuación del texto de la conferencia, le dedicó un tremendo varapalo.

Las ponencias se recogieron en un libro y es de destacar, en aquellas fechas, las dedicadas al Registro de Bienes Muebles. En las conclusiones del Congreso se articulan 25 bases, que deben ser el sustento de futuras regulaciones.

En la clausura, se destacó de la intervención del ministro de justicia, don Antonio Iturmendi Bañales, esta afirmación “la inscripción, en efecto, se ofrece como resultado final de un verdadero proceso hipotecario, en que el Registrador, a la vista del título y del historial inscrito de la finca, se pronuncia sobre la eficacia y existencia del negocio. Ello mueve a pensar en lo autorizado de posiciones doctrinales en las que la consecuencia de la argumentación anterior es la aproximación de la calificación registral a una actuación cuasijurisdiccional específica, declarativa de derechos con eficacia civil, y no meramente administrativa”.

Durante años este Congreso fue el único, ya que poco después se celebraron los Congresos Internacionales de Derecho Registral y parece que no tenía sentido convocarlos simultáneamente con el nacional.

SEGUNDO CONGRESO

Se celebró en Santiago de Compostela los días 18, 19 y 20 de octubre del 2004. Hubo dos comisiones:

- Políticas de Vivienda y Registro de la Propiedad.
- Acceso al Registro de la propiedad de los documentos electrónicos.

Respecto de la primera, se parte de la necesidad de que todas las instituciones conectadas con el derecho al disfrute de una vivienda digna y que actúan en defensa de la promoción objetiva de estos derechos, deben aportar las soluciones necesarias para hacer efectivo este derecho y facilitar la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas.

Se propone que el uso de las herramientas registrales permita:

- El fortalecimiento de la protección del territorio y del medio ambiente.
- La movilización general del suelo, de acuerdo con el interés de la comunidad.
- La sujeción a tal interés comunitario del patrimonio inmobiliario público.

El Congreso entiende que el sistema registral es el instrumento adecuado para garantizar que las actuaciones de las administraciones públicas se subordinen al interés de la Comunidad. Para ello sería conveniente:

- Dotar de plena eficacia registral a la vinculación legal de los patrimonios públicos del suelo a la construcción de viviendas protegidas.
- Promover la utilización de aquellas instituciones jurídicas, fundamentalmente el derecho de superficie, que permitan que los suelos incorporados a patrimonios públicos permanezcan en tales patrimonios con carácter permanente.

El Congreso parte de la experiencia acumulada de que el Sistema Registral permite en relación con la expropiación con fines urbanísticos, conjugar la protección del expropiado con la agilidad que exige la gestión urbanística. En este sentido se propone:

- Facilitar la expropiación en la que, previa conformidad del expropiado, se abone el justiprecio mediante la atribución de aprovechamiento urbanístico concretable en la misma unidad de ejecución o en otra distinta.
Dicho aprovechamiento debe ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Facilitar la inscripción de expropiaciones urbanísticas, de suerte que esta pueda tener lugar una vez acreditado el pago de la valoración señalada por la administración.

En este congreso se debatió sobre otra forma de acceso a la vivienda.

Mediante el ARRENDAMIENTO

Hay que adecuar este derecho a la realidad económica y social. Para ello es necesario suavizar la extraordinaria protección dada al arrendatario, en momentos en los que el parque de vivienda es insuficiente y no hay –por la situación económica– suficiente demanda de propiedad. Y, a la vez, incentivar a promotores y propietarios a ampliar la oferta de arriendos, de manera que sea competitiva con la oferta de propiedad. Para estos fines se propone:

- La inscripción en el Registro de la propiedad de las titularidades que resulten de la celebración del contrato tanto a favor del arrendador como del arrendatario. Para ello es indispensable la adecuada definición del contenido inscribible de los derechos de ambas partes. En caso de ejecución de hipotecas, opciones de compra, retractos o cualesquiera cargas que afecten al contrato, es necesario sujetar la titularidad arrendaticia inscrita al mismo régimen de subsistencia o extinción establecido por la legislación hipotecaria, procesal y civil para los demás derechos reales inmobiliarios.
- Es necesario facilitar la inscripción de contratos de arrendamientos de viviendas mediante la ampliación de las fórmulas de documentación de tales contratos, de forma que accedan al Registro, no sólo los formalizados en escritura pública, sino en documento administrativo, en documentos-tipo adaptados a formulario aprobados por la Administración, o en documentos privados cuya autenticidad sea reconocida por las partes y estén con firma legitimadas.

El Congreso considera también muy importante, una nueva regulación del arrendamiento con opción de compra en su modalidad unitaria de *Leasing* Inmobiliario, lo que superaría la actual superposición, en ocasiones confusa, de contratos distintos como el arrendamiento y la opción.

El *leasing*, en cuanto supone la adquisición de una titularidad definitiva a través de una financiación a largo plazo supera el inconveniente psicológico a que puede dar lugar, en ocasiones, el derecho de superficie por razón de su temporalidad.

Situaciones de PREHORIZONTALIDAD

Para evitar situaciones de fraude, en los contratos en los que se transmita o prometa la transmisión de porciones concretas de edificios aun no sometidos a régimen de propiedad horizontal se debería permitir que puedan ser objeto de publicidad registral mediante la anotación preventiva del documento público o privado en los que se formalicen cualquiera de los convenios citados. El reflejo en el Registro del contenido de los contratos citados debe llevarse mediante anotación preventiva. Y las entregas a cuenta como consecuencia de la celebración de los convenios traslativos deberán ser objeto de nota marginal.

El Registrador de la propiedad notificará al titular de los derechos objeto de anotación o nota marginal, la iniciación de procedimientos ejecutivos dirigidos contra el titular registral del inmueble, la adjudicación del inmueble en su conjunto como consecuencia de los procedimientos de ejecución y los actos dispositivos realizados por el titular del inmueble en su conjunto.

El Registro de la Propiedad y la VIVIENDA PROTEGIDA

Los beneficios de todo tipo de este tipo de viviendas aconseja las restricciones a la facultad de disposición y los efectos rigurosos que a su incumplimiento se atribuye legalmente. El Congreso propone la técnica registral de la publicidad –noticia como colaboración y forma de suministrar a la comunidad toda la información relativa a esta forma de propiedad.

Es esencial la constancia en el Registro de la propiedad de la Calificación definitiva. Dicha constancia proporciona la base para calificar los negocios posteriores sobre viviendas acogidas a este tipo protegido. El Congreso estima imperativo un sistema de intercomunicación con las administraciones públicas, que permita el intercambio de información con estos fines:

- El conocimiento por parte de la administración de haberse producido la inscripción de

transmisiones o de otros negocios sobre viviendas protegidas.

- La comprobación –por la administración– del cumplimiento de los requisitos de legalidad administrativa a los que el acto dispositivo de cuya inscripción se trata pueda estar sujeto.

Finalmente, se debe facilitar la inscripción de las expropiaciones de carácter sancionador siempre que estén expresamente establecidas por la legislación aplicable, en caso de incumplimiento de la función social de la propiedad, tanto por el primer adquirente como por los sucesivos.

El segundo tema de este congreso fue el ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS DOCUMENTOS ELECTRONICOS. Las actuales tecnologías permiten nuevas formas documentales de acceso al Registro de la propiedad y de la inscripción de las mismas. Al poder público corresponde la definición de los requisitos y garantías que han de rodear tales formas documentales. El Congreso afirma que los Registros de la Propiedad y Mercantiles están en condiciones de garantizar con plenitud el tratamiento registral de las nuevas formas de documentación electrónicas.

- Es fundamental, la comprobación de la vigencia del certificado de firma en el momento de su firma, automáticamente mediante conexión con el Directorio de certificados del prestador de servicios de certificación.
- También fundamental reconocer la diferencia entre firmar electrónicamente un documento (esto es, confirmar la autoría o manifestación de conformidad con el contenido del mismo) y enviar con firma electrónica (asegurar la procedencia del envío de la documentación, como mera gestión de la misma y sin asumir autoría o conformidad con el documento).
- Es básico que el sistema conecte directamente al remitente telemático con el Registro de destino, y viceversa.

Así se garantiza, de un lado, que el sellado de tiempo y la prioridad registral la determina el Registro receptor de la documentación, y de otro lado, que el destinatario recibe efectivamente las notificaciones electrónicas que le sean remitidas por un Registro. Debe reconocerse como única fuente de tiempo la distribuida por el Real Observatorio de la Armada en San Fernando al Colegio de Registradores, que a su vez la distribuye a todos los Registros, con plena y absoluta eficacia jurídica, correspondiendo al Registro receptor de la documentación en exclusiva determinar el momento exacto de acceso del documento y fijar, por tanto, la prioridad en su despacho.

Sobre la entrada de documentos se propone, entre otros:

- Regulación de entrada de documentos fuera de la hora de apertura del Diario.
- Supresión de presentación por fax.
- Sistema de llevanza, exclusiva, electrónica, de los libros del Diario y presentación, con firma electrónica reconocida.
- En materia de prioridad debe entenderse realizada cuando el último bit de información del documento accede al libro de entrada.

Llevanza electrónica del Registro

Su cumplimiento requiere de estos objetivos:

- Asegurar la recepción, despacho y remisión electrónica.
- Utilización de firma electrónica reconocida del Registrador en los casos en que actúe

- generando un documento público registral.
- Todos los documentos registrales deben generarse en formato electrónico, con sellado de tiempo, código de barras que identifique al Registrador firmante y firma electrónica reconocida del mismo.
 - Estos archivos estarán almacenados en ordenadores bajo la custodia del Registrador.

PUBLICIDAD REGISTRAL Y PROTECCIÓN DE DATOS

El carácter público de los Registros debe permitir que el Registrador aprecie si existe o no un interés legítimo en el solicitante, de manera que quien desea obtener información de los asientos o de los datos incorporados a los ficheros informáticos, debe acreditar, ante el Registrador, interés legítimo.

Se debe establecer legalmente que el titular registral pueda conocer las solicitudes de información que se soliciten en relación a sus derechos inscritos, así como a pedir que se le notifiquen las que se realicen en adelante.

La información registral debe quedar restringida por razones de seguridad de las personas y los bienes, mediante el procedimiento que legalmente se establezca.

Y Además, por elementales motivos de seguridad, no debe admitirse el uso de la fotocopia, ni de medios similares ni la exhibición de los libros.

III CONGRESO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA

La ínclita Ciudad de Granada ha sido sede del Tercer Congreso Nacional de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, celebrado del 30 de octubre a 1 de noviembre del presente año y que ha contado con la presencia de numerosas autoridades, juristas de reconocido prestigio y registradores.

En el acto de apertura del Congreso intervinieron Luis Gerardo García-Royo Muñoz, concejal delegado del área de Urbanismo y Obras Públicas del Ayuntamiento de Granada; nuestro compañero Eduardo Entrala, Decano Territorial de Andalucía Oriental; Eugenio Rodríguez Cepeda, Decano-Presidente del Colegio de Registradores de España; y Fuensanta Coves Botella, Consejera de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Se ha debatido sobre el medio ambiente en relación con el Registro de la Propiedad y Mercantil y sobre la hipoteca, como instrumento a todas luces necesario y medio fundamental que facilita el crédito territorial y el desarrollo de la sociedad.

Durante el primer día, la ponencia en plenario de gran relieve fue la ofrecida por el peruano Hernando de Soto, presidente del «Instituto Libertad y Democracia» y versó sobre «La economía institucional y ambiental como clave para la formación de las empresas y para la formación de los mercados en relación al territorio».

Luego, tuvieron lugar diversas ponencias que fueron moderadas por nuestra compañera Pilar García Goyeneche: José García Ramos Florido, anterior miembro de la Dirección General de Medio Ambiente de la Comisión Europea y Francisco de Asís Palacios Criado, Registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, disertaron sobre los nuevos retos medioambientales y su

relación con el Registro de la Propiedad; y Óscar Germán Vázquez Asenjo, Registrador de Tacoronte, habló sobre las bases gráficas catastrales y su relación con el medio ambiente.

El segundo día, nuestro compañero Mariano Va Aguaviva, Registrador de Mataró nº 1 y Pedro Fandós, de Castellote, expusieron sendas ponencias relativas, en suma, a las Oficinas Registrales de Información Medioambiental, corriendo a cargo de Mercedes Tormo Santonja la moderación de las mismas.

Reynaldo Vázquez y María Belén Valle, Registradores de Algete y Albarracín, respectivamente, disertaron sobre «Las oportunidades y las limitaciones legales del dominio en aplicación del Derecho Ambiental». Javier Espiago, catedrático de Cartografía de la Facultad de Geografía de la Universidad Autónoma de Madrid, Jorge Requejo Liberal, Decano autonómico de Castilla y León, expusieron la ponencia «La protección del dominio público en el Registro de la Propiedad», siendo nuestro querido compañero Don Ignacio Madrid Alonso, Registrador Mercantil de Sevilla, quien explicó la aportación que hace el Registro Mercantil en relación con el medio ambiente. Por último, Valentín Barriga, Director del Servicio Registral de Protección a los Consumidores y Usuarios y coordinador en el Congreso de lo relativo a Medio Ambiente, moderó la mesa redonda que versó sobre la «Aplicación de la legislación sobre información ambiental en relación al territorio y al medio ambiente para hacer ésta más accesible a los ciudadanos, favoreciendo su participación».

El otro gran tema que el Congreso abordó fue la hipoteca y su problemática actual y proyección futura, siendo varias las ponencias presentadas al respecto: Pedro Ávila Navarro nos habló de la perspectiva actual de la hipoteca; José Luis Valle Muñoz, Registrador de la Propiedad de Barcelona nº 11, del mercado secundario hipotecario; Jesús Muro Villalón, Registrador de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat, disertó sobre los diferentes tipos de hipoteca, entre los cuales cabe destacar la figura nueva de la llamada «hipoteca inversa». Doña Pilar Blanco-Morales Limones, Directora General de los Registros y del Notariado, habló de «La reforma de la hipoteca al servicio de las necesidades sociales».

También se trató el ámbito de la hipoteca en los diferentes países de la Unión Europea: Fernando Canals, Registrador de la Propiedad de Logroño nº 1, moderó la mesa de trabajo «Reformas normativas europeas en materia de hipoteca»; Elina Moustaira, de la Universidad de Atenas, Andreas Luckow, miembro de la Asociación of Germán Mortgage Banks de Alemania, Pierre Crok, profesor de la Universidad de París II, y Esther Muñiz, de la Universidad de Valladolid, participaron en dicha mesa. Carlos Lasarte, catedrático de Derecho Civil de la UNED, disertó sobre la protección de los consumidores y usuarios en relación con la hipoteca, y nuestro querido compañero Javier Gómez Gállico, Letrado adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado, nos ilustró brillantemente sobre la reforma hipotecaria desde el prisma del Ministerio de Justicia. Por último José Tomás Bernal-Quirós, vocal de Relaciones Institucionales del Colegio de Registradores, que versó sobre «Pactos adicionales en el derecho de hipoteca. La hipoteca desde el punto de vista de las entidades de crédito».

En la última jornada del Congreso, se leyeron las conclusiones. Nuestro Decano, Eugenio Rodríguez Cepeda, presidió la mesa, siendo Valentín Barriga quien expuso las principales líneas o directrices surgidas del Congreso en lo referente al medio ambiente. Nuestro querido compañero Juan José Pretel Serrano, Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores y coordinador de todo lo referente a materia hipotecaria que se expuso en el Congreso, fue quien expuso las conclusiones del mismo en relación con dicha materia.

Finalmente, clausuró el Congreso nuestro Decano, Eugenio Rodríguez Cepeda, anunciándose la ciudad de Salamanca como sede del próximo Congreso a celebrar en el año 2008, siendo Doña Begoña Álvarez Civantos quien clausuró definitivamente el acto.

IV CONGRESO DE REGISTRADORES

Al año siguiente de celebrarse el acto de conmemoración del 150 aniversario de la Ley Hipotecaria, Registradores españoles e iberoamericanos se reunieron en Cádiz para debatir sobre el futuro de la profesión. La fecha era elegida a propósito, ya que ese año se cumplían el bicentenario de la Constitución de 1812.

El congreso comenzó con un acto inaugural en el que intervino Alfonso Candau Decano nacional, el DGRN Joaquín Rodríguez, el vicepresidente del CGPJ Fernando de la Rosa, el consejero de Justicia de la Junta de Andalucía y la alcaldesa de Cádiz Teófila Martínez. El Director General destacó el buen funcionamiento del sistema de seguridad jurídica en nuestro país y las garantías que ofrece al ciudadano. El Decano de Andalucía occidental, Santiago Molina Minero puso de manifiesto la voluntad de los Registradores de colaborar con la Administración, como así lo demuestran los numerosos convenios que se han suscrito en todos los ámbitos, nacional, autonómico, provincial, local... Así lo corroboró el representante del CGPJ que avanzó el contenido del convenio con los jueces.

Las sesiones de trabajo dieron comienzo con las intervenciones del representante de la judicatura, con una ponencia centrada en el espacio judicial iberoamericano. Nicolás Nogueroles, secretario general del CINDER, analizó el presente y futuro de esta institución. Gabriel Alonso Landeta, secretario general del ELRA, expuso los objetivos de la asociación que preside.

Las ponencias fueron moderadas por Carmen de Grado Sanz, Vicedecana del colegio de Registradores. Simultáneamente se estaba debatiendo en otra sala un tema de gran actualidad, las construcciones ilegales y demoliciones que suscitó gran atención. Vicente Guilarte, catedrático de derecho civil y Rafael Arnáiz Ramos, Registrador de la propiedad expusieron el tema, que generó un animado debate moderado por la Registradora Beatriz Corredor Sierra.

En la sesión vespertina se abordó el tema de los regímenes económico-matrimoniales a cargo de Andrés Rodríguez Benot, catedrático de derecho internacional privado de la universidad Pablo de Olavide. El reglamento sucesorio europeo lo trató Jorge López, Registrador de la propiedad. La reforma Bruselas la expuso José Simeón Rodríguez, diplomático y registrador de la propiedad. Y el tema de la interconexión de los Registros estuvo a cargo de Teresa Touriñán.

Las intervenciones fueron moderadas por Almudena del Río, Directora de Relaciones Institucionales del Colegio de Registradores. El Geobase y el sistema de bases gráficas fue la intervención de María Carolina Pérez Martín (Cochechi), Directora de relaciones Institucionales del Colegio de Registradores. José María Pablos O'Mullony analizó la proyección exterior del Registro. También moderó Ana M^a del Valle Hernández Registradora Mercantil de Cádiz y Delegada Provincial.

La última jornada estuvo dedicada a analizar temas como el crédito residencial hipotecario europeo, a cargo de Ángel Valero Fernández-Reyes. Las iniciativas en materia mercantil: sociedad privada europea e interconexión de Registros mercantiles, defendida brillantemente por el Registrador Mercantil de Barcelona, Luis Fernández del Pozo; El derecho contractual europeo por

Guillermo Palao, Catedrático de Derecho Internacional Privado de la Universidad Literaria de Valencia; la agencia digital y la firma electrónica, cuestiones expuestas por el Registrador Antonio Vilches Trasierra; y la importancia de la información y colaboración registral en la UE, a cargo del Registrador granadino Jesús Camy Escobar. Todas las ponencias estuvieron moderadas por Gabriel Alonso Landeta.

Las jornadas de estudio y debate concluyeron con un análisis sobre las nuevas perspectivas registrales. En este sentido, la directora del Servicio de Atención Registral a Consumidores y Usuarios y de Medio Ambiente, Belén Madrazo, intervino con la ponencia Defensa de Consumidores y usuarios. Vicente Carbonell director de las OO.LL. de la Junta Colegial centró su intervención en las aportaciones registrales en el ámbito fiscal y registros de personas jurídicas. Ambas ponencias estuvieron moderadas por Leopoldo Sánchez Gil, ex Decano de las provincias vascongadas.

Del estudio y debate de las ponencias presentadas han salido diversas conclusiones de este congreso Iberoamericano, que aportan nuevas propuestas para ponerlas al servicio de la sociedad.

Red Registral Europea. Los registros tienen la importante responsabilidad de integrar los títulos europeos en los sistemas nacionales de la manera más adecuada a fin de hacerlos plenamente efectivos sin alterar los principios que gobiernan los ordenamientos jurídicos internos.

La red europea de Registros –ELRA– es el instrumento fundamental de cooperación para esta tarea, tanto en el ámbito interno de ayuda entre Registradores europeos, como externo de asistencia a las autoridades y operadores jurídicos europeos.

EULIS

Esta organización permite a España en un portal europeo que pretende ser ventanilla única de la información de los derechos de propiedad inmobiliaria inscrita de cada uno de los países miembros a través de su proyecto LINE y su integración en el portal europeo e-justice

Régimen económico matrimonial.

La armonización de esta materia tan enraizada en el ámbito doméstico debe basarse en la consagración de los principios de universalidad de los bienes y de unidad de la autoridad competente y del ordenamiento aplicable, así como en el reconocimiento mutuo de actos y decisiones.

Reforma Bruselas.

Es la norma matriz en el ámbito de la cooperación jurídica internacional. Aunque se establece la competencia exclusiva de los tribunales del lugar de situación del bien en lo que se refiere a procedimientos referidos a derechos reales sobre bienes inmuebles, desde el Registro presenta varias vertientes: cuestiones de ejecución, reconocimiento Registral directo, creación de conceptos autónomos de la UE. Su función como precedente en relación con otros instrumentos del derecho de la UE.

Reglamento de sucesiones europeo.

Los derechos reales inmobiliarios y el objeto del Registro de la propiedad están excluidos del proyecto de reglamento. Esta excepción se realiza de forma positiva, toda vez que se precisa que tienen lugar respectos de los requisitos de la inscripción y de los efectos de la misma, pero a la vez implican al Registro en el funcionamiento del Reglamento.

Crédito residencial hipotecario europeo.

Esta propuesta se desarrolla en tres ámbitos:

- Protección del cliente de los servicios bancarios en el que el Registro puede coadyuvar a través del control de legalidad de los préstamos hipotecarios.
- Flexibilidad de los préstamos y créditos cuyas medidas, en general, se consideran adecuadas. Si bien se rechaza la dación en pago del inmueble hipotecado por sus graves consecuencias sobre el sistema financiero salvo las referidas a vivienda habitual y personas en situación de exclusión.
- Trazabilidad de los préstamos con vistas al mercado secundario, para lo que se crea un identificador clave de hipotecas (EMKI).

Reglamento de compraventa europeo.

El carácter facultativo y la necesidad de una elección expresa permite la pervivencia de nuestra normativa y su coexistencia con el régimen opcional de origen comunitario. La exclusión de las cuestiones relativas a la transmisión de la propiedad y, en general, el derecho de propiedad, permite que estas cuestiones se regulen por lo dispuesto en la normativa vigente.

Agencia Digital Europea.

Muestra el compromiso de la UE y de sus estados miembros de conseguir un mercado único a través de las nuevas tecnologías, para lo cual se debe evolucionar a una Administración electrónica.

Información Registral Europea.

La seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y la facilitación de la prueba y ejercicio de sus derechos por los ciudadanos y empresas dentro del espacio europeo de libertad, seguridad y justicia, demanda la creación de una publicidad inmobiliaria europea, con estas características:

- Estructura y contenido homogéneo de la publicidad.
- Información sobre sus efectos jurídicos.
- Textos bilingües. Acceso on line.
- Utilización de información continuada y utilización de bases gráficas como medio de identificación de la finca.
- Evolución de la publicidad, de la nota imple a la certificación con informe jurídico sobre la situación jurídica de la finca.

EL CONGRESO EN IMÁGENES

INAUGURACIÓN



CENA DE INAUGURACIÓN EN EL ALFONSO XIII



FIESTA DE CLAUSURA EN PINEDA



PROGRAMA

JORNADA

EDIFICACIONES IRREGULARES EN ANDALUCÍA. NOVEDADES DEL D.L. 3/2019, DE 24 DE SEPTIEMBRE

ORGANIZA:



COLEGIO DE REGISTRADORES
DE LA PROPIEDAD,
MERCANTILES Y BIENES MUEBLES
DE ESPAÑA

Decanato Territorial de Andalucía Occidental

Sevilla, 27 de noviembre de 2019

PROGRAMA

- 18:00h Presentación a cargo de:
D. JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO
Decano Territorial de Andalucía Occidental y Registrador Mercantil de Sevilla II.
- 18:15h Exposición a cargo de:
D. JOSÉ MARÍA MORENTE DEL MONTE
Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía.
"Principios básicos y objetivos del D.L. 3/2019, de 24 de septiembre".
- 18:45h Exposición a cargo de:
D. ANTONIO SEIJO CEBALLOS
Interventor del Ayuntamiento de Cádiz.
"Perspectiva municipal del D.L. 3/2019, de 24 de septiembre: procedimiento para la regularización de edificaciones".
- 19:15h Exposición a cargo de:
D. ANTONIO PALACIOS HERRUZO
Registrador de la Propiedad de Lucena nº 2.
"Aspectos registrales del D.L. 3/2019, de 24 de septiembre".
- 19:45h Coloquio
MODERADORA:
Dª BEATRIZ ORTEGA ESTERO
*Registradora de la Propiedad de Sevilla nº 11
Vocal de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.*
- 20:30h Copa de vino

Lugar de Celebración:

Sede del Decanato Territorial de Andalucía Occidental
Avda. de la Buhaíra, 15.
41018 SEVILLA
Tfno.: 954 53 96 25
e-mail: decanato.andaluciaoccidental@registradores.org

ENTRADA LIBRE HASTA COMPLETAR AFORO



LAS PERSPECTIVAS REGISTRALES DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EN EL DECRETO-LEY 3/2019, DE 24 DE SEPTIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA LA ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

Por Virginia Pérez Pino

Inspectora de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía

I. El Registro de la Propiedad como instrumento para la protección y defensa de la legalidad urbanística.

El Registro de la Propiedad constituye un medio esencial para la disciplina urbanística en cuanto que del mismo se predica una doble virtualidad, por un lado, coadyuva a la defensa de la legalidad urbanística y por otro, protege a los terceros de buena fe. Ambos prismas permiten otorgar seguridad jurídica en el tráfico jurídico inmobiliario.

La seguridad en las operaciones jurídicas que otorga el Registro de la Propiedad deriva de los efectos legales de los asientos que se practican en sus libros y que se explican a través de los principios hipotecarios (legitimación, fe pública, prioridad y publicidad formal), los cuáles desarrolla SOTELO JUNCAL, BEATRIZ¹.

La evolución histórica del urbanismo español, según la autora mencionada, ha venido demostrando el papel tan relevante que el Registro de la Propiedad ha efectuado en materia urbanística. De hecho, ya la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, en el artículo 209.1 establecía que: *“Los actos administrativos que se produjeran en el ejercicio de las funciones reguladas en la presente Ley podrán ser anotados o inscritos en el Registro de la Propiedad, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria, según proceda, por acuerdo de la Comisión provincial de Urbanismo, de oficio o a propuesta de la Corporación encargada de la urbanización”*.

Una inyección vital en esta función del Registro de la Propiedad como institución de publicidad en las relaciones jurídico-privadas fue la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, cuya Disposición Adicional 10^a reguló, de forma más pormenorizada, los actos que podían tener acceso al Registro, las clases de asientos y sus efectos² y que ordenó al Gobierno el desarrollo reglamentario de dicha Disposición Adicional, la cual cristalizó en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias sobre Ejecución de la Ley Hipotecaria e Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos Urbanísticos, la cual ha sido una norma esencial en la regulación de la inscripción de las actuaciones

urbanísticas en el Registro de la Propiedad.

La regulación del legislador de 1990 sirvió de inspiración al legislador de 1992, quien en el Real Decreto-legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana regula, en el Capítulo III del Título IX, artículos 307 a 309, los actos inscribibles, la Certificación administrativa y las clases de asientos. Por su parte, el Real Decreto-legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en sus artículos 51 a 53 sigue la misma línea, al ser resultante de un proceso de refundición. Actualmente, se regulan en los artículos 65 a 68 del Real Decreto-legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLS 7/2015).



Del reglamento por el que se regula la inscripción de los actos urbanísticos en el Registro de la Propiedad resultan de interés para la disciplina urbanística, los Capítulos VI a X, de los que destacamos, a efectos de este estudio, los artículos relativos a inscripción de las obras antiguas prescritas (artículo 52) y a las parcelaciones urbanísticas (79 a 82).

De sumo interés resultan las sucesivas modificaciones que afectaron al artículo 20 del TRLS 2/2008, de 20 de junio, actual artículo 28.4 del TRLS 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, encaminadas a establecer mayor claridad en la inscripción registral de las obras prescritas antiguas, reforzando la posición del adquirente de buena fe.

Para SÁNCHEZ JORDÁN, ELENA³ la reforma del artículo 20 del TRLS 2/2008 efectuada por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio afectan a la situación de la Administración en la tutela de la legalidad urbanística.

Este marco legal del Estado de la inscripción de las obras prescritas antiguas cohonesta, pues, con la nueva regulación de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación que el legislador andaluz, en el ejercicio de sus competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 148.3 de la Constitución y en el artículo 56 del Estatuto Autonomía de Andalucía, efectúa en el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de Medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía y que constituyen objeto de este estudio.

II. La situación de asimilado a fuera de ordenación y su relación con la inscripción registral de las obras antiguas prescritas en la legislación del Estado.

Hasta la entrada en vigor del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, la inscripción de las obras antiguas prescritas se efectuaba, de conformidad con el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, resultando de interés la valoración que respecto del mismo hace DELGADO RAMOS, JOAQUÍN⁴.

Para el autor, al comparar la Ley 8/1990 y el Reglamento 1093/1997 existen diferencias de interés, de las que destacamos: *“...De la ley parece desprenderse que es necesario acreditar la prescripción, lo cual, ante la imposibilidad de contienda probatoria en el procedimiento registral, implicaría una declaración administrativa del titular de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística en tal sentido. En cambio, según el reglamento, cabe la inscripción registral basada en indicios probatorios ajenos a la administración y ...La ley implica un control registral riguroso y previo a la inscripción, y el reglamento lo sustituye por un control previo muy atenuado, trata de ofrecer a la administración alguna capacidad de reacción ante las facilidades registrales concedidas al infractor, imponiendo que el registrador, a posteriori, eso sí, notifique la inscripción al Ayuntamiento. (Art. 54)”*.

La modificación efectuada al artículo 20 del TRSL 2/2008, de 20 de junio por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, introduce una regulación de interés, de que se destaca, una mejor precisión terminológica al hablar de que no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes sustituyendo el término de “prescripción de la infracción” y el Registrador, además de comprobar que se acredite la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, así como que no conste anotado expediente de disciplina urbanística, como novedad, debe comprobar que el suelo sobre el que se ubica no tiene carácter demanial ni está afectado por servidumbres de uso público general. Asimismo, se introduce una letra b) del apartado 4 del artículo 20 que ha sido objeto de un interesante debate por la doctrina científica. Esta letra b) expresa que se aporte el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido y las dudas surgen respecto de si se debe aportar antes de practicar la inscripción o con posterioridad.

En este sentido, autores como, ARNÁIZ RAMOS, JOAQUÍN⁵, considera que la letra c) del apartado 4 del artículo 20 del TRLS 2/2008, de 20 de junio, relativa a la notificación al Ayuntamiento de las inscripciones efectuadas dejando constancia en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación carecería de sentido si el control del Ayuntamiento mediante la aportación del acto administrativo que declare la situación de fuera de ordenación se produjese “ex ante” pudiendo ser “ex post”.

En contra de esta tesis, CAMY ESCOBAR, JESÚS⁶, entiende que: *“...Actualmente no puede hablarse de seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario sin una definición gráfica y jurídica del objeto del derecho, sobre todo cuando este es por definición legal de carácter estatutario y está subordinado al interés general representado por el planeamiento y la ordenación territorial, que además vinculan su uso al destino previsto en los mismos en función de la clasificación del suelo y sin que el propietario pueda patrimonializar el valor de la edificación en base al instituto de la accesión, pues en todo caso se exige el previo cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticas. Bajo este marco legal no es defendible el que puedan acceder al Registro de la Propiedad*

edificaciones construidas al margen del procedimiento urbanístico, sin un acto administrativo previo de intervención dictado en el ámbito de la disciplina urbanística, que defina su régimen jurídico, sobre todo en un sistema registral de derechos como es el español, que, en aras del principio de legalidad, demanda una documentación pública y una previa calificación por parte del Registrador de la Propiedad de todo acto o contrato que pretenda su acceso al Registro, con la finalidad de que solo accedan aquellos que sean válidos y conformes con el ordenamiento jurídico”.



El citado debate fue zanjado con una segunda reforma del artículo 20.4 del TRLS 2/2008, de 20 de junio por el Real Decreto-ley 8/2013, de 28 de junio, aclarándose que se podía efectuar la inscripción con un control ex post del Ayuntamiento, pero impone como “deber” dictar la resolución administrativa para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de

obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario y, asimismo, sanciona con responsabilidad a la Administración si omite dicha resolución⁷. Y se mantiene con idéntica dicción en el artículo 28.4 del Real Decreto-legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se reproduce el tenor literal del precepto indicado a los oportunos efectos de engarzar “la resolución administrativa que concrete la situación urbanística de la obra nueva, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario” con la figura de “asimilado a fuera de ordenación” y su nueva regulación en el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de Medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 28.4 del TRLS 7/2015, de 30 de octubre:

“4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral

descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

- b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.*
- c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.*

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados”.

Como última cuestión de interés a resaltar, desde la legislación estatal, es la referente a la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de Catastro Inmobiliario, cuya finalidad es la coordinación Catastro y Registro de la Propiedad para incrementar la seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario ya que permite, mediante la interoperabilidad técnica de información, a través del sistema GEOBASE (bases gráficas registrales⁸) una mejor identificación de la finca registral en aras a las inscripciones registrales de los diversos actos administrativos en materia de disciplina urbanística (artículo 9 L.H. en la redacción otorgada por esta Ley 13/2015, de 24 de junio) y que se traslada, en Andalucía, a las resoluciones administrativas por las que se reconoce una edificación en situación de asimilado a fuera de ordenación.

En cuanto a la relevancia de las bases gráficas registrales en las inscripciones, resulta de interés lo afirmado por SÁNCHEZ JORDÁN, ELENA⁹, -antes incluso de la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de septiembre, referida-, en cuanto a la información urbanística que pueden ofrecer al tercero de buena fe, ya que advierte al usuario registral de una manifestación administrativa ajena que produce efectos disuasorios, destacando la sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 16 de octubre de 2012 que confirma la legalidad de la negativa del Registrador a inscribir una declaración de obra nueva cuya ilegalidad conoce por las bases gráficas registrales a pesar de no constar la anotación preventiva de la incoación de expediente de disciplina urbanística.

III. La situación de asimilado a fuera de ordenación en la legislación autonómica andaluza y las novedades del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, se podría definir, desde una perspectiva administrativista, como un acto administrativo meramente declarativo de la situación administrativa en la que se encuentra una edificación, dictado tras un procedimiento administrativo reglado, que comprueba de la edificación cumple con los presupuestos previstos por el ordenamiento jurídico y que reconoce que se trata de una edificación de origen ilegal respecto de la que han transcurrido los plazos para el ejercicio de las medidas de restablecimiento de la legalidad y se somete al régimen jurídico específico previsto en el ordenamiento jurídico.

Esta figura ha sido objeto de sucesivas modificaciones normativas, las cuáles se describen a continuación, en aras a conocer la diversa interpretación que se ha venido efectuando por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La habilitación legal sobre el régimen de asimilado al de fuera de ordenación tiene su radice en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía¹⁰, que regula la situación legal de fuera de ordenación así como en el artículo 34 de dicha ley (ambos preceptos antes de su modificación por el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre).



Este último precepto establece entre los efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en su apartado 1.b), la declaración en situación legal de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones que, erigidas con anterioridad, resulten disconformes con la nueva ordenación que dicho instrumento establezca.

Asimismo, dicho apartado prevé, para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, que reglamentariamente, podrá regularse un régimen asimilable al de fuera de ordenación.

Este apartado se introduce por la Ley 2/2012, otorgando una cobertura legal “específica” a la figura del régimen de asimilado a fuera de ordenación, resultando respaldado por Dictamen del Consejo Consultivo núm. 0697/2011, marginal I.73, si bien la Disposición Adicional Primera, preveía con carácter general, un régimen particularizado, para las actuaciones ilegales en suelo

no urbanizable.

El artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, recoge la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la cual fue objeto de desarrollo por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA extraordinario n.º 23, de 25 de septiembre de 2019).

Así quedó la redacción del citado artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, tras el Decreto 2/2012, de 10 de enero:

“Artículo 53. Declaración en situación de asimilación a la de fuera de ordenación

- 1. Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.*
- 2. En idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en este Reglamento, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.*
- 3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento general respecto del desarrollo, ordenación y destino de las obras, instalaciones, construcciones o edificaciones afectadas por la declaración de asimilado a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.*
- 4. El reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación respecto de instalaciones, construcciones o edificaciones terminadas se acordará por el órgano competente, de oficio o a instancia de parte, previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes. La resolución que ponga fin a este procedimiento deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada; igualmente habrá de acreditar la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación, así como su aptitud para el uso al que se destina. La documentación técnica que se acompañe a la solicitud de reconocimiento deberá estar visada por el Colegio Profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal. Una vez otorgado el reconocimiento, podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del*

inmueble.

5. *Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan la misma.*
6. *Con la finalidad de reducir el impacto negativo de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, la Administración actuante podrá, previo informe de los servicios técnicos administrativos competentes, ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.*

Con posterioridad, se aprueba la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA) para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, de la que se destaca que esta Ley incorpora a la citada LOUA una Disposición Adicional Décimo Quinta que establece un régimen complementario del reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación, aplicable a las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 y en las que concurren los requisitos previstos en el artículo 183.3 de la LOUA.



En el año 2019, se aprueba la Instrucción 6/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre la aplicación del régimen de asimilado a fuera de ordenación (AFO) a suelo urbano no consolidado y a suelo urbanizable.

El párrafo segundo del apartado 2.1 de la citada Instrucción, relativo a la “Situación de asimilado del régimen de fuera de ordenación” establece que esta figura es aplicable a:

“cualquiera que sea la clase y categoría de suelo (urbano, urbanizable o no urbanizable) sobre el que se sitúen. De hecho, ni el artículo 34 de la LOUA ni el artículo 53 del RDUa se refieren, en exclusiva, a la clase de suelo no urbanizable. El suelo no urbanizable ha sido objeto de una regulación específica”.

El apartado 3. Conclusiones de la Instrucción indicada expresa que:

“A la vista de todo lo expuesto, las instalaciones, construcciones y edificaciones situadas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado podrán ser objeto de la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación (AFO) si bien mediante el procedimiento y con cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 53 RDU”.

Finalmente, el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, deroga el Decreto 2/2012, de 10 de enero y modifica en su Disposición Final Primera diversos preceptos de la LOUA, relacionados con esta figura, de los que se destacan los artículos 183 y 185 así como su Disposición Adicional Primera. En concreto, dedica el Título I a la regulación de la figura de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Las principales novedades de este Decreto-ley se podrían analizar desde diferentes perspectivas: Una primera, que sería el cambio de denominación y novedades conceptuales; otra segunda, el ámbito objetivo de aplicación de esta figura y régimen jurídico de asimilado a fuera de ordenación; una tercera, los presupuestos formales y las novedades procedimentales en el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación y una cuarta, las perspectivas registrales de la figura de asimilado a fuera de ordenación.

III.1. Cambio de denominación y novedades conceptuales

Un interesante cambio es la denominación que pasa de ser “edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación” a “edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación”.

El reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se define en la nueva redacción dada a la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, por el apartado doce de la Disposición Final Primera del Decreto-ley 3/2019, de la que se reproducen los apartados 1 y 2:

- 1. Quedarán en la situación de asimilado a fuera de ordenación las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1. Se entenderá que la edificación está terminada cuando no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.*
- 2. En idéntica situación quedarán, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado*

haya sido íntegramente satisfecha, así como aquellas edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones establecido en el artículo 185.1, a contar desde la fecha de terminación de dichas edificaciones, y sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.



De esta nueva definición se destacan dos aspectos: Primero, el carácter genérico de la norma, lo que afecta al ámbito objetivo de aplicación, como veremos, haciéndolo más amplio y segundo, que se aplica, asimismo, a edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos (aplicación del principio de igualdad del artículo 14 de la Constitución para evitar favorecer a quienes han actuado sin título frente a quien ha

intervenido amparado por una resolución administrativa).

III.2. Ámbito objetivo de aplicación y régimen jurídico de asimilado a fuera de ordenación

Si atendemos al ámbito objetivo de aplicación, esta figura se extiende a las tres clases de suelo, suelo urbano (consolidado y no consolidado), urbanizable (sectorizado y no sectorizado) y no urbanizable, ya que dicho precepto, como se ha comentado anteriormente, efectúa una regulación general.

Por su parte, el artículo 5.3 del Decreto-ley establece que no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre¹¹ ni, en consecuencia, para las que exista ilimitación de plazo para el ejercicio de medidas de protección de la legalidad urbanística que son:

- a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, terrenos incluidos en la Zona de Influencia del Litoral, salvo los situados en suelo urbano o suelo urbanizable, o terrenos incluidos en parcelaciones urbanísticas en suelos que tengan la consideración de no urbanizable, con la salvedad la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación para la que hayan transcurrido seis años siguientes a su completa finalización (a la que se puede otorgar el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación).*
- b) bienes o espacios catalogados y,*
- c) Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para*

dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente.

Tampoco procederá el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación a las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos.

El régimen jurídico de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación (AFO) se regula en el artículo 9 del Decreto-ley, de forma similar al anterior. Se destaca como novedad, que el reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo. En este sentido, el control de legalidad de la actividad correspondería al órgano sectorial competente.

Lo más característico de este régimen general de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, es que sólo podrán autorizarse las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación y que existe preferencia por los servicios básicos autónomos y sostenibles.

Asimismo, se amplía la aplicación de esta figura a las edificaciones con licencia o título habilitante declarado nulo, una vez transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones establecido en el artículo 185.1, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

Por otro lado, y en cuanto al reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación en parcelaciones urbanísticas, el legislador autonómico modifica el artículo 183.3 de la LOUA por el apartado ocho de la Disposición Final Primera del Decreto-ley, que incluye un régimen complementario al régimen general de asimilado a fuera de ordenación, en aras a facilitar la constancia registral de estas declaraciones de asimilado a fuera de ordenación, para esclarecer que es aplicable a las edificaciones y a las parcelas sobre las que se ubican en parcelaciones urbanísticas para las que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de medidas de protección de la legalidad urbanística y que se encuentren destinadas a cualquier uso, es decir, antes se limitaba el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación (AFO) a las edificaciones con uso residencial en parcelaciones urbanísticas y el Decreto-ley 3/2019, amplía la aplicación de esta figura a edificaciones destinadas a cualquier tipo de uso.

El legislador andaluz especifica, asimismo, para las edificaciones en parcelaciones urbanísticas que a las mismas será de aplicación el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación con licencia o título habilitante declarado nulo, en los mismos términos que para la regulación general.

Otra curiosidad de esta figura es que se permite el otorgamiento de la misma en los ámbitos de edificaciones irregulares que sean objeto del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de

agrupaciones de edificaciones irregulares, pero sometidas, asimismo, a un régimen especial “sui generis” diferente al establecido en el artículo 9 de dicha Norma, que podríamos entender, igualmente, compatible con el “régimen complementario de asimilado al fuera de ordenación en las parcelaciones urbanísticas”.

En este régimen jurídico especial regulado en el artículo 15.2 del Decreto-ley se prevé que en las edificaciones irregulares existentes, previo reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda, una vez acreditada la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el Plan Especial, y de acuerdo con las determinaciones y previsiones de dicho Plan Especial, se podrán autorizar obras de conservación y de reforma, así como la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación.



Asimismo, el artículo 24 del Decreto-ley establece para las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable incompatibles con la ordenación urbanística, que las mismas podrán incluirse en el ámbito de un Plan Especial para su adecuación ambiental y territorial y que, igualmente, las edificaciones pertenecientes a una agrupación podrán acceder al reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación. Se deduce que, se

les podrá aplicar, el régimen especial “sui generis” previsto las edificaciones irregulares incluidas en estos ámbitos.

III.3. Presupuestos formales y las novedades procedimentales en el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación

El Decreto-ley no regula la necesidad de Avance o Declaración de Innecesariedad aprobados por los Ayuntamientos, como presupuesto formal, previo para el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación en aras a agilizar su otorgamiento.

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, establecía que para que los municipios pudiesen declarar la asimilación al régimen de fuera de ordenación era presupuesto previo que bien a través del Plan General o bien a través del Avance se identificaran los asentamientos existentes en el término municipal y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y en los casos en los que no fuese la tramitación del Avance, bien por estar delimitados los asentamientos por el Plan General, o bien por no existir asentamientos en suelo no urbanizable, el pleno municipal acordará expresamente la innecesariedad de dicho Avance.

El Decreto-ley establece, no obstante, una Disposición transitoria, que es la Disposición Transitoria Primera, sobre los asentamientos urbanísticos delimitados en los Avances de planeamiento regulados en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, regulando que el Plan General de Ordenación Urbanística, o la modificación o revisión del mismo, según el alcance de la innovación propuesta, podrá incorporar los asentamientos urbanísticos ya delimitados en los Avances de planeamiento aprobados en desarrollo del Decreto 2/2012, de 10 de enero, como suelo urbano o suelo urbanizable, respetando los criterios y previsiones de este Decreto-ley.

Desde un punto de vista procedimental, se destaca el hecho de que en la resolución expresa del reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, en el artículo 8.1.e) se indique expresamente si existe sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación.

La incorporación de este nuevo apartado se efectúa, por razones de seguridad jurídica, por un lado, para que el tercero de buena fe, no desconozca la existencia de dichos procedimientos penales y sus consecuencias jurídicas y por otro lado, en aras a garantizar una adecuada coordinación entre la administración pública y el orden jurisdiccional (artículo 17 Ley 6/1985, de 1 de julio, Orgánica del Poder Judicial).

Esto último porque como afirma el profesor GARCÍA DE ENTERRÍA¹² se han venido anulando sentencias penales por no haber deferido la cuestión a la jurisdicción contencioso-administrativa. Es lo que en derecho procesal se contiene en el artículo 4 del Real Decreto de 14 de septiembre de 1882 aprobatorio de la Ley de Enjuiciamiento Criminal (en adelante LECrim), desde la perspectiva del artículo 24 de la Constitución (SSTC 30/1996, 50/1996, 91/1996 y 102/1996)¹³, como prejudicialidad devolutiva, en el caso de que se aportase al proceso penal un reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación (AFO).

Lo relevante es que el Tribunal Constitucional ha entendido que el planteamiento de la cuestión devolutiva en favor de la jurisdicción contencioso-administrativa procedía, no por razón de ese prior tempore en que esta había actuado, sino por los propios términos del artículo 4 de la LECrim, que en absoluto considera tal prioridad, sino sólo que *“la cuestión prejudicial fuese determinante de la culpabilidad o de la inocencia”*. En ese sentido, habría que interpretar el artículo 10 LOPJ¹⁴ en concordancia con el artículo 4 de la LECrim.

III.4. Las perspectivas registrales del nuevo Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre

Interesantes modificaciones se introducen en materia de derecho hipotecario ya que, por un lado, sujeta a licencia urbanística todos los actos de división o segregación con la finalidad de efectuar un control administrativo más eficaz, ya que los Notarios la tienen que exigir en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas y el cumplimiento de este requisito será exigido por los Registradores para practicar la correspondiente inscripción (artículo 26.2 del TRLS 7/2015, de 30 de octubre). Y por otro lado, efectúa una mayor protección al tercero de buena fe registral, ya que regula dos situaciones de asimilado a fuera de ordenación con acceso al Registro de la Propiedad, facilitando el conocimiento de la situación jurídica de una finca y la seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario, según veremos.

Con respecto a la primera novedad indicada, el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, exige



licencia urbanística para cualquier acto de división o segregación del suelo, cualquiera que sea la clase de suelo, y con ello modifica el artículo 169 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, para establecer en su letra b), la sujeción a licencia de *“Las divisiones y segregaciones en cualquier clase de suelo”*, suprimiendo la figura de las declaraciones de innecesariedad por el fraude de ley que en la praxis se cometía con dicha figura. Así, se contiene en su Exposición

de Motivos, que reproducimos literalmente: *“se regula la necesidad de licencia municipal para el acceso al Registro de la Propiedad de cualquier segregación en suelo no urbanizable, eliminando la declaración de innecesariedad de licencia que tantos problemas ha ocasionado”*.

Respecto de la segunda, sumamente interesante es, a nuestro entender, la creación de dos situaciones de asimilado a fuera de ordenación, la situación de asimilado a fuera de ordenación no declarada que opera automáticamente *ope legis* (artículo 3 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre) y para las que establece un régimen jurídico garantista y la de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación que resulta tras un procedimiento, con un régimen jurídico que hemos indicado como general y que se contiene en los artículos 8 y 9 del Decreto-ley, según hemos analizado con anterioridad.

La situación de asimilado a fuera de ordenación consistente en que las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

El artículo 4 del Decreto-ley recoge la forma de acreditación, a efectos registrales, de conformidad con lo previsto en el artículo 28. 4 del TRLS 7/2015, de 30 de octubre, de la situación urbanística de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación pero aún no declaradas.

Esta regulación, se efectúa respetando las competencias exclusivas del Estado en materia de ordenación de los registros, en virtud del artículo 149.1.8 CE, estableciendo el legislador que *“La resolución municipal que, de conformidad a lo previsto en la legislación estatal básica en materia de suelo, tenga por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares terminadas en las que no se hubiera producido aún la declaración administrativa de la situación de asimilado a fuera de ordenación, hará mención expresa a las limitaciones indicadas en el apartado 2 del artículo 3 (sobre que no podrán acceder a los servicios básicos ni realizar obras hasta la resolución administrativa de AFO)”*.

En cuanto a la inscripción registral del reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación en las

parcelaciones urbanísticas, podríamos entender que el artículo 183.3 de la LOUA salva la nulidad del art. 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (en adelante, LMEA), en cuanto a las divisiones, segregaciones y fraccionamientos por debajo de la unidad mínima de cultivo con la excepción del art. 25 LMEA (edificación no agraria).

Este extremo así ha sido reconocido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 27 de mayo de 2006 que remite al legislador urbanístico que regule los supuestos de edificación no agraria en superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo. La equiparación del AFO a los “efectos de licencia” del artículo 25 de la LMEA habría entenderlo equiparable al concepto de “autorizzazione” procedente del derecho italiano de RANELLETTI; SADULLI; GASPARRI¹⁵. Es decir, a un acto de intervención de la Administración competente en aras a verificar que dicho acto se ajusta o no a los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico¹⁶.

Esta opción del legislador andaluz del régimen complementario de la figura de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación en aras a su inscripción registral, parece ampararla en la doctrina recogida en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de octubre de 2014. La misma defiende la extensión, por vía analógica, del régimen previsto para el acceso tabular de las obras ilegales prescritas (artículo 28.4 TRLS 7/2015, de 30 de octubre) a las segregaciones prescritas. Nuevas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado han amparado esta posibilidad corroborada por otras posteriores de 15 de febrero (BOE n.º 61, de 11 de marzo de 2016), 4 de marzo de 2016 (BOE n.º 83, de 6 de abril de 2016) y 5 y 13 de mayo de 2016 (BOE n.º 136, de 6 de junio de 2016), y de 19 de febrero de 2018, que han dado carta de naturaleza a la figura de la “*parcelación asimilada al régimen de fuera de ordenación*” en relación con parcelaciones prescritas o caducadas, de acuerdo con la legislación autonómica aplicable, de forma, que las mismas puedan ser inscritas en el Registro de la Propiedad, por la vía que el art. 28.4 del TRLS 7/2015, de 30 de octubre, que tiene prevista para aquellas edificaciones respecto de las que no procede la demolición por el transcurso del plazo previsto para ello.

Entendemos, asimismo, que, en aras a la inscripción registral una edificación irregular a la que se haya otorgado reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, no sería necesario acreditar seguro decenal si se trata de autopromotor de la que es ilustrativa la Resolución DGRN de 11 de septiembre de 2014. Disposición Adicional 2ª. Uno Ley 39/1998, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, para el autopromotor individual para uso propio de una única vivienda unifamiliar.

Finalmente, mencionar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1 del Decreto-Ley, para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

IV. Conclusión

Única.-El nuevo Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre amplía el ámbito objetivo de aplicación de la figura de asimilado a fuera de ordenación a suelo urbano, urbanizable y no urbanizable y los supuestos de prescripción del plazo para el ejercicio de medidas de protección de la legalidad urbanística, con la modificación de los artículos 185 y 183.3 de la LOUA, según hemos estudiado. Agiliza su otorgamiento al suprimir presupuestos previos de carácter formal del Decreto 2/2012, de

10 de enero, como eran los Avances y Declaraciones de Innecesariedad. En el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación se debe indicar expresamente si existe sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación por razones de seguridad jurídica, consistentes en la protección del tercer adquirente de buena fe, a quien se le advierte de la existencia de procesos penales y sus consecuencias jurídicas y, asimismo, de coordinación entre la Administración Pública y el orden jurisdiccional para evitar la anulación de sentencias penales por no haber planteado la cuestión prejudicial.



Extiende el reconocimiento de asimilado de fuera de ordenación a edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos en aplicación del principio de igualdad del artículo 14 de la Constitución Española.

Asimismo, aplica esta figura a edificaciones en parcelaciones urbanísticas para las que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de medidas del artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de

diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía destinadas a cualquier tipo de uso cuando antes se limitaba al uso residencial, con un régimen complementario al régimen general de asimilado a fuera de ordenación.

Establece una regulación de régimen de asimilado a fuera de ordenación “sui generis” para los supuestos de edificaciones irregulares en ámbitos de los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.

Desde la perspectiva registral, destacamos que el Decreto-ley sujeta a licencia urbanística todos los actos de división o segregación del suelo, cualquiera que sea su clasificación urbanística, con la finalidad de efectuar un control administrativo más eficaz y evitar el fraude de ley que en la praxis se efectuaba con la figura de la declaración de innecesariedad.

Finalmente, de sumo interés es el hecho de que se regulan dos formas, en concordancia con la legislación del Estado, de acreditar la concreta situación urbanística de las edificaciones prescritas, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario: Una primera, la de situación de asimilado a fuera de ordenación no declarada, cuya forma de acreditación del artículo 4 del Decreto-ley, encajaría con el artículo 66 del TRLS 7/2015, de 30 de octubre y una segunda, que sería mediante el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación con el contenido y efectos de los artículos 8 y 9 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre y las peculiaridades que hemos expuesto en este estudio sobre el régimen complementario para las edificaciones en parcelaciones urbanísticas así como las que encuentren en el ámbito de un Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.

NOTAS

¹ La autora efectúa un interesante análisis de la evolución histórica de la relación entre el Urbanismo y el Registro de la Propiedad, aplicando los principios hipotecarios y desarrolla con interés la posición del tercero de buena fe registral (artículo 34 L.H.) en la práctica en el Registro de la Propiedad de anotación preventiva de la incoación de expedientes de disciplina urbanística penalizando la falta de dicha anotación con la responsabilidad patrimonial de la administración competente (artículo 25 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa). {Vid. SOTELO JUNCAL, BEATRIZ, “Disciplina Urbanística y el Registro de la Propiedad. El tercero hipotecario”, *Revista de Derecho UNED*, núm. 15, 2014, págs. 631 y ss.}.

² SÁNCHEZ JORDÁN, ELENA, “Disciplina Urbanística y el Registro de la Propiedad (a propósito de la reforma del artículo 51 del Texto Refundido de la Ley del Suelo)”, en AA.VV. [(Coord. García García, Juan Antonio; Calzadilla Medina, María Aránzazu; Sánchez Jordán, María Elena (dir.)), “El impacto de las nuevas tecnologías en la publicidad registral”, Ed. Aranzadi, S.A., Madrid, 2013, pág. 445.

³ SÁNCHEZ JORDÁN, ELENA, “Disciplina Urbanística y el Registro de la Propiedad (a propósito de la reforma del artículo 51 del Texto Refundido de la Ley del Suelo)”, *Opus Cit.*, pág. 464.

⁴ DELGADO RAMOS, JOAQUÍN, “La Inscripción Registral de las Obras Antiguas Prescritas, tras el RDley 8/2011” accesible en la web site www.notariosyregistradores.com”.

⁵ DELGADO RAMOS, JOAQUÍN, “La Inscripción Registral de las Obras Antiguas Prescritas, tras el RDley 8/2011” accesible en la web site www.notariosyregistradores.com”.

⁶ CAMY ESCOBAR, JESÚS, “Comentarios al art 20.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y su conexión con el art 53.5 y DT 3ª del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía: necesidad de aportación de la declaración de asimilación a fuera de ordenación para el acceso al registro de la propiedad de las obras nuevas terminadas, disconformes con el planeamiento y referidas a edificaciones respecto de las que ha prescrito la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística” accesible en la web site www.notariosyregistradores.com.

⁷ Vid. Un amplio estudio sobre el debate científico citado que termina con la modificación efectuada al artículo 20.4 del TRLS 2/2008 por el Real Decreto-ley 8/2013 y confirma el control ex post del Ayuntamiento en la inscripción registral de las obras nuevas prescritas, se efectúa por FERNÁNDEZ GALBIS, EDUARDO. Del referido estudio, se destaca la Resolución de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2012 (que hace propios los argumentos de la contestación de Fomento a la consulta efectuada por el Colegio de Registradores de la Propiedad) y su relación, desde la perspectiva constitucional de competencias, con el artículo 53.5 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo (en la redacción otorgada por la Disposición Final Primera. Dos del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía), que ratifica la legalidad del artículo 53.5 del reglamento autonómico, en Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012. {Vid. FERNÁNDEZ GALBIS, EDUARDO, “Análisis de los AFO desde la perspectiva Registral” accesible en la web site <http://aiotuv.org/portfolio/jornada-1/> }.

⁸ Vid. Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Catastro de fecha 26 de octubre de 2015 publicada en el BOE de 30 de octubre de 2015.

⁹ SÁNCHEZ JORDÁN, ELENA, “Disciplina Urbanística y el Registro de la Propiedad (a propósito de la reforma del artículo 51 del Texto Refundido de la Ley del Suelo)”, *Opus Cit.*, pág. 469.

¹⁰ D.A. Primera LOUA (antes de su modificación por el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre): “2. El

instrumento de planeamiento definirá, teniendo en cuenta la modulación expresada en el artículo 34.b) y sin perjuicio de las recomendaciones que se establezcan por las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, el contenido de la situación legal a que se refiere el apartado anterior y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones o edificaciones e instalaciones. La anterior definición se particularizará para las actuaciones de urbanización y subsiguiente edificación en las unidades resultantes ejecutadas de forma clandestina o ilegal en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a esta Ley o en contradicción con ella, respecto de las que no sea ya legalmente posible, al tiempo de la entrada en vigor de esta Ley, medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden infringido, y que el referido instrumento de planeamiento determine como incompatibles con el modelo urbanístico que se adopte”.

¹¹ El artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, ha sido redactado por el apartado Nueve de la Disposición Final Primera del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre. Esta nueva redacción amplía el plazo de prescripción (caducidad para algunos autores y doctrina jurisprudencial) para el ejercicio de medidas para la protección de la legalidad urbanística a cualquier edificación en una parcelación urbanística con independencia del uso al que se destine y elimina como imprescriptibles los casos que afecten a ordenación estructural prevista en los instrumentos de planeamiento general así como las actuaciones en suelo urbano y urbanizable en zona de influencia del litoral.

¹² GARCÍA DE ENTERRÍA, EDUARDO, La nulidad de los actos administrativos que sean constitutivos de delito ante la doctrina del Tribunal Constitucional, sobre cuestiones prejudiciales administrativas apreciadas por los jueces penales. En particular, el caso de la prevaricación en Fundación Democracia y Derecho. Revista Española de Derecho Administrativo (REDA), núm. 98/1998.

¹³ Artículo 4. [Prejudicialidad devolutiva]

Sin embargo, si la cuestión prejudicial fuese determinante de la culpabilidad o de la inocencia, el Tribunal de lo criminal suspenderá el procedimiento hasta la resolución de aquélla por quien corresponda; pero puede fijar un plazo que no exceda de dos meses, para que las partes acudan al Juez o Tribunal civil o contencioso-administrativo competente. Pasado el plazo sin que el interesado acredite haberlo utilizado, el Secretario judicial, mediante diligencia, alzará la suspensión y continuará el procedimiento. En estos juicios será parte el Ministerio Fiscal.

¹⁴ Artículo 10. [Conocimiento de asuntos no atribuidos]

1. A los solos efectos prejudiciales, cada orden jurisdiccional podrá conocer de asuntos que no le estén atribuidos privativamente.

2. No obstante, la existencia de una cuestión prejudicial penal de la que no pueda prescindirse para la debida decisión o que condicione directamente el contenido de ésta determinará la suspensión del procedimiento mientras aquélla no sea resuelta por los órganos penales a quienes corresponda, salvo las excepciones que la Ley establezca.

¹⁵ ORTOLANI, “Autorizzazione e approvazione” in “Scritti giuridici in onore di Santi Romano”, “Diritto amministrativo”, Ed. Cedam, Padova, 1.940, II, págs. 270 y ss; RANELLETTI, “Concetto e natura delle autorizzazioni e concessioni amministrativa” in “Giurisprudenza italiana”, Ed. Unione tipografico-editrice, Torino, 1.894, IV, págs. 7 y ss; SADULLI, « Autorizzazione » Rivista Trimestrale di diritto pubblico núm...., 1.957, págs. 787 y 796 y ss; GASPARRI, “Autorizzazione” en “Enciclopedia del diritto”, Ed. Giuffrè, Milano, 1.958.

¹⁶ De hecho, el legislador estatal utiliza la terminología en sentido amplio en el art. 26.2 TRLS 7/2015, de 30 de octubre, para referirse a la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable.



ASPECTOS REGISTRALES DEL DECRETO-LEY 3/2019, DE 24 DE SEPTIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA LA ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

*Por Antonio Palacios Herruzo
Registrador de la Propiedad de Lucena nº 2*

SUMARIO

- I. Planteamiento general.
- II. Publicidad de la situación de irregularidad.
- III. Incidencia en materia de segregaciones.
- III.1 La licencia como regla general.
- III.2 Excepciones al régimen de licencias.

I. Planteamiento general.

El Decreto-ley tiene por objeto la adopción de medidas urgentes sobre las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, **en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable**, respecto de las cuales no se puedan adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para la adopción de dichas medidas establecido en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Así reza el artículo 1 Decreto-Ley 3/2019 del que se extraen dos planos en los que tales medidas van a incidir:

1. **El reconocimiento de su situación jurídica** que se desenvuelve mediante la clasificación de los supuestos de fuera de ordenación y asimilado a fuera de ordenación con señalamiento de su concepto, procedimiento para su calificación, así como su contenido y limitaciones.
2. La posibilidad de formular **Planes Especiales** estuviesen previstos o no para la adecuación de las agrupaciones de viviendas irregulares, como instrumento autónomo o en su caso como alternativo a la posibilidad de **incorporación de las agrupaciones de edificaciones al Plan General** que también se flexibiliza.

El Decreto Ley constituye, hoy, el colofón a la serie de medidas legales y reglamentarias que en la última década han ido dando forma a las especialidades del urbanismo en Andalucía en paralelo a los planteamientos de la legislación básica estatal que, desde la Ley del Suelo de 2007, hasta el Texto Refundido de 2015, pasando por la vital modificación operada por Real Decreto Ley 8/2011,

de 1 de julio, han tratado de dar respuesta a las cuestiones más importantes en la materia. Tomado en consideración lo precedente, se tratará de exponer de forma sistemática los aspectos registrales del actual marco legal.

Sirva de introducción alguno hitos claves que se han de analizar.



1. Constancia registral de la calificación urbanística de los inmuebles en la que se ha de hacer una especial referencia a la situación de las viviendas respecto de la ordenación urbana, su tratamiento y consecuencias de la publicidad registral.
2. Constancia registral de la declaración de obra nueva con especial referencia a las edificaciones irregulares, su tratamiento y régimen de comunicaciones, que se abordará en relación con las materias principales.
3. Constancia registral de las segregaciones en que se han de analizar el renovado valor de la licencia de parcelación y los posibles casos de excepción la misma con especial referencia a las parcelaciones conectada con la declaración de obra nueva por antigüedad.
4. Referencia general a la constancia registral de los instrumentos urbanísticos, que se aborda desde la perspectiva del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, que excede con creces el ámbito de este análisis.

II. Publicidad de la situación de irregularidad.

Hay que plantear en sus debidos términos la cuestión relativa al correcto acceso de la situación de irregularidad al Registro de la Propiedad. Son varios los aspectos que deben desarrollarse para dar una visión panorámica completa, así:

1. *La necesidad de la constancia previa o simultánea de la edificación en el Registro de la Propiedad para la constatación de la situación de irregularidad de la misma.*
2. *La necesidad de la constancia en la escritura de declaración de obra nueva de la resolución municipal que declare la situación concreta de irregularidad para la inscripción registral de la edificación.*
3. *Requisitos de la titulación administrativa a los efectos de la constatación registral. Principios Hipotecarios. Firmeza.*
4. *Práctica de la constatación registral. Efecto de la misma.*

1. La necesidad de la constancia previa o simultánea de la edificación en el Registro de la Propiedad para la constatación de la situación de irregularidad de la misma.

El primero de los puntos plantea la cuestión del entronque del procedimiento administrativo que concluye con la resolución sobre la situación urbanística de la edificación y la aplicación de los principios registrales básicos, especialmente los principios de especialidad, legitimación y tracto sucesivo. Dejando los dos primeros principios para el análisis relativo al título inscribible, conviene

plantear el **problema del tracto sucesivo** en relación con la constancia registral de la edificación a que se refiera la resolución administrativa.

El planteamiento lleva a analizar si es necesaria la previa o simultánea constancia de la edificación en el historial registral del inmueble en cuestión. La respuesta ha de ser positiva si atendemos a una **interpretación coordinada de los artículos 13, 20 y 243 de la Ley Hipotecaria**. La técnica del folio real llevado por fincas, sujeto al criterio de ordenación de los sucesivos actos por un orden lógico temporal e integrado por la cadena de actos y titularidades obliga manifestarse en este sentido.

No es admisible que se pueda hacer constar una de las vicisitudes que puede afectar a una edificación sin que ésta conste inscrita, en tanto que ello daría lugar a publicar una circunstancia relativa al hecho físico y jurídico de la construcción que está sin reflejar. En principio, las reglas del tracto se refieren a la regularidad de la cadena de titularidades, pero en un sentido más amplio se refieren también a la necesaria conexión de los actos compatibles que se apoyan entre sí de forma sucesiva. Se trata de una exigencia básica que aplica muy diversas figuras, alguna cercanas al tema que se trata y otras más alejadas, así: imposibilidad de la constancia registral de una novación, subrogación de acreedor o ampliación de un préstamo o crédito hipotecario sin que el mismo préstamo o crédito obre en el Registro de la Propiedad, negativa a la constancia registral de la ampliación de una obra nueva sin que ésta esté ya recogida o, en equivalente sentido, la necesaria constancia de la edificación para constatación de una división horizontal o de la misma división si se pretende inscribir una modificación de la misma.

Ello lleva de un modo más concreto, referido al tema que nos ocupa, a señalar la aplicación del **artículo 20 de la Ley Hipotecaria en unión al artículo 105 del Reglamento Hipotecario** a los efectos de señalar como defecto subsanable que impide la constatación registral de la situación de AFO sin que previamente conste inscrita la declaración de obra nueva -edificación- a la que esta se refiera. Justificándose como consecuencia la suspensión por cuanto la mera declaración formal según las reglas generales del artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y 202 de la Ley Hipotecaria permitiría dicha constatación.

Por otro lado, **de admitir la constatación registral de la situación urbanística de una edificación no inscrita daría lugar a dar carta de naturaleza al reflejo y publicidad de una situación de construcción no declarada, creando la apariencia de que su reflejo registral es pleno.** El modelo registral vigente impide que se refleje sin el cumplimiento de una serie de requisitos básicos que en el caso de las edificaciones pasan por la titulación auténtica -artículo 3 Ley Hipotecaria-, identificación georreferenciada -artículo 202 Ley Hipotecaria-, especialidades si aplica de la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1991, además de la previa liquidación del impuesto de Transmisiones Patrimoniales en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados. Y lo que es más importante, al crear la apariencia de constatación registral de la obra nueva, por el reflejo de la existencia de una edificación irregular declarada o pendiente de declaración como AFO, lo haría con toda la fuerza de la inscripción registral y sus efectos, lo que solo debe darse respecto de los hechos, actos o negocios constatados según las reglas que someramente se han referido.

No cabe admitir el argumento que ello podría dejar sin una información relevante al usuario del Registro de la Propiedad, que en caso de admitir el acceso sin el soporte de la previa inscripción de la construcción puede saber de la existencia de la situación irregularidad de la edificación. En

mi opinión, se ha entender que la voluntad de que la información sea completa se refiere al conjunto de ambas constataciones -obra y situación urbanística- para evitar que la constancia de la obra nueva sin licencia quede incompleta por no reflejar el régimen de limitaciones que en su caso corresponda.



Frente a esta posición y recogiendo un concepto relativamente nuevo y ciertamente discutido y discutible, cuan es el de publicidad noticia, encontramos la tesis que defiende la constancia del dato de la irregularidad y régimen urbanístico de la edificación localizada en la finca registral sin que esta conste. El pretexto es que la nota no produce los efectos plenos de la publicidad material del Registro en su concepto técnico y legal, sino que sirve de mera información con limitados

efectos. Lo cierto es que es discutible que se pueda hablar mera publicidad noticia y que realmente se pueda afirmar que el reflejo de una circunstancia que afecta al contenido de la titularidad sobre la finca se haga sin sus plenos efectos y que además se haga sin el soporte de la inscripción de obra nueva a la que directamente habría de afectar.

Al hilo de esta cuestión es necesario questionar la posibilidad de que la propia declaración de AFO permita la constatación registral de la edificación, de modo que de manera simultánea accedan al Registro edificación y calificación urbanística de la misma. Ello es posible y, acaso, conveniente, pero no se debe entender en el sentido de que la sola resolución por sí misma pueda dar lugar a tal pretensión. Debe acogerse en el sentido de que la declaración municipal sirva como título complementario habilitante de la aplicación del artículo 28.4 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, ello nos introduce a la segunda de las cuestiones generales planteadas.

2. La necesidad de la constancia en la escritura de declaración de obra nueva de la resolución municipal que declare la situación concreta de irregularidad para la inscripción registral de la edificación.

Ya desde el Decreto 60/2010 que aprobó el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía se han planteado las cuestiones relativa a la necesidad de acompañar en los casos de inscripción de la vivienda irregular de la declaración de AFO o, en su caso, de la licencia de ocupación por ser conforme a las previsiones del planeamiento. El artículo 27 del citado Reglamento entendió la necesidad de aportar la licencia de ocupación en todo caso de inscripción de obra nueva lo que desde luego no aplicaba a las AFO, pero que dejaba una cierta duda sobre la necesidad de que en todo caso, de manera simultánea a la presentación de la documentación de la obra nueva por antigüedad se presentara la alguna de las dos resoluciones administrativas. Pronto quedó resuelta con la redacción del artículo 20 de la Ley del Suelo en su versión de 2008 tras la reforma operada por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio. En el mismo sentido el actual artículo 28.4 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana que consagra el sistema de comunicación por parte del Registrador de la Propiedad al Ayuntamiento de competente de la práctica de la inscripción de una edificación sin licencia tras comprobar la prescripción de la acción urbanística -en los términos de

los artículos 183 y 185 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía- a los efectos de que dicte la correspondiente resolución sobre la situación urbanística de la de edificación. Esta situación se mantiene inalterada con la reforma operada por el Decreto Ley 3/2019 que no hace mención al respecto y que, por cuestiones de competencia¹, no podría hacerlo.

En suma, **es clara la innecesiedad de presentación simultánea**, pero ello no es óbice para que se presente incorporada mediante testimonio o acompañada al título en que se declare la obra nueva. En tal caso, no dejaría de aplicarse la regla del artículo 28.4 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, de modo que sería una inscripción de obra por antigüedad, pero en tanto que acompañada de la declaración de AFO -o, en su caso, de la licencia de ocupación- no sería necesaria la práctica de la notificación al Ayuntamiento, pues el pronunciamiento de éste, respecto de la situación de legalidad de la construcción ya es patente y se podría hacer constar directamente en la inscripción registral, así como en toda manifestación de publicidad formal del referido inmueble.

3. Requisitos de la titulación administrativa a los efectos de la constatación registral. Principios Hipotecarios. Firmeza.

Con relación a esta cuestión hay que plantearse la incidencia de los principios básicos de legitimación y especialidad en relación titulación administrativa que termine presentada en el Registro a efectos de la constancia registral de la situación urbanística de la edificación irregular.

La **aplicación del principio de especialidad** tendrá incidencia, en primer término, en lo referido a la **identificación de la finca registral** sobre la que se ubique la edificación irregular afectada por la declaración administrativa lo que debe quedar fijado en procedimiento, así, el artículo 6.2.a) del Decreto Ley cuando señala que: *Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.*

El medio habitual habrá de ser, sin duda, el número de finca registral. No obstante, dado que hay una práctica extendida de soportar la tramitación de la autorizaciones y resoluciones municipales sobre la base de datos catastral, no sería obstáculo acudir a este medio de identificación. Cabe, sin embargo, decir que, acudir la identificación catastral puede plantear problemas para casar con la identificación registral, lo que puede dar lugar a la denegación de la constatación registral de la situación urbanística de la edificación por no haber podido comprobar localizar la finca registral en la que se ubica. Puede interpretarse de la dicción del citado artículo que debe incorporarse el número de finca registral si la finca está inscrita en el Registro, de este modo se evitaría cualquier confusión. En sentido práctico, se soslayaría el eventual problema incorporado una nota simple al procedimiento ya sea presentándolo el interesado, ya requiriéndolo el Ayuntamiento. La mecánica del 28.4 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana que establece la comunicación al

¹ Ver Sentencia 61/1997, de 20 de marzo del Tribunal Constitucional y la profusa doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre el encaje de las competencias autonómicas en materia de urbanismo -por tanto, requisitos administrativos propios de las actuaciones dentro del marco urbanístico- con las competencias estatales en materia de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y la competencia legislativa exclusiva en materia de registros jurídicos como es el Registro de la Propiedad.

Ayuntamiento por parte del Registrador, permite que obre en poder de este los datos registrales de la edificación y de la finca registral, de modo que en este caso no habría problema alguno.

Otro aspecto interesante en relación con el principio de especialidad es el relativo a la **fecha de terminación de la edificación irregular**, que es determinante para la apreciar la prescripción de la acción urbanística que, además de incidir en la aplicación del artículo 28.4 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, tiene mucha importancia a los efectos de determinar el régimen de aplicación para edificación fuera de ordenación -ello según se ubiquen temporalmente en relación a las



Leyes 19/1975, de 2 de mayo, y 8/1990, de 25 de julio-. Ello es así, pues si bien conforme al citado artículo 28.4 y al artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, a efectos de la inscripción de la edificación irregular ha de constar la terminación de la obra en fecha determinada, lo cierto es que en la práctica no se acude a una interpretación literal, bastando en ocasiones manifestaciones referidas a una antigüedad superior a los seis años previstos por la Ley.

Hay que considerar las imprecisiones propias de la Certificación Catastral que señala la antigüedad por años, sin fecha concreta, así como las limitaciones técnicas y de antecedentes que puedan afectar al arquitecto certificador, en su caso. En este sentido, se puede completar la inscripción registral si de la resolución administrativa resulta con mayor precisión la fecha de terminación. Lo que se une al efecto propio de señalar el concreto régimen que le es aplicación y que depende de tal aspecto.

La especialidad igualmente despliega influencia en la necesidad de que **la edificación a que se refiere la resolución sea efectivamente la que queda constatada registralmente, por tanto, atiende a la descripción física del inmueble** en cuestión. Es cierto solo de un modo colateral se hace referencia a este respecto en el artículo 6.2.a) del Decreto Ley 3/2019, pero en la medida que se refiere a la identificación de la edificación afectada, es necesario comprobar que efectivamente se refiere a la que obra en el Registro y no ampliaciones, cuerpos o edificaciones posteriores a las constatadas registralmente. Ello tiene incidencia en el aspecto del tracto sucesivo antes tratado, pero, además, puede poner de relieve, ante diferencias sustanciales, algunas consecuencias importantes:

- Que haya un error en relación con la verdadera ubicación de la edificación en la finca registral incorporada al expediente, lo que sería impeditivo de la constatación registral.
- Que se haya materializado un cambio de uso o destino de la edificación tal y constaba registralmente, lo que, si bien no impediría la constatación de la situación irregularidad concreta, no habilitaría la inscripción del cambio de uso que según la más reciente doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado ha de recibir el tratamiento registral de declaración de obra nueva.

Continuando la aplicación de los principios hipotecarios básicos, parece obvio que se trata de un procedimiento que ha de contar con la intervención del titular registral de la edificación, esto es titular registral de la finca en que se haya. Esto implica la aplicación de las previsiones del **principio de legitimación registral** en el sentido de impedir el reflejo registral de circunstancias que modifiquen el contenido del derecho inscrito sin la debida intervención de su titular. La Dirección General de los Registros y del Notariado se refirió a esta concreta cuestión en la resolución de 7 de octubre de 2015 y con un criterio meridianamente claro señala la necesidad de la constancia mediante nota marginal de la situación de irregularidad *se funde en una previa resolución administrativa y se garantice los derechos del interesado en el procedimiento, mediante el oportuno requerimiento y trámite de audiencia*. Hay que recordar que la resolución resolvió el caso en el ámbito del ordenamiento urbanístico catalán, pero es completamente extrapolable al ámbito autonómico andaluz, máxime si observamos que el criterio de la resolución se apoya en la aplicación de la normativa de procedimiento administrativo común, a la que, como no podía ser de otro modo se remite el artículo 5.2 del Decreto Ley 3/2019.

Ello incide en la tramitación del expediente, de modo que, sin ánimo exhaustivo, se puede dar por cumplido en los siguientes casos, que serán objeto de calificación registral:

- Procedimiento iniciado a instancia del titular registral.
- Procedimiento iniciado de oficio dando traslado para los trámites oportunos al titular registral.
- Procedimiento sin intervención del titular registral que, sin embargo, acompaña a la resolución instancia por la que se adhiere a la misma o consiente la práctica de la operación registral. Esta solución no es ortodoxa, a la vista de la normativa administrativa, pero es posible su empleo en atención al artículo 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio aplicado analógicamente². Conviene recordar que puede darse la circunstancia de la no intervención del titular registral ya por no haberse trasladado el expediente correspondiente al mismo, ya por que haya habido una transmisión posterior del inmueble que acceda al Registro antes que la resolución municipal, en este último caso, con mayor motivo, es más que procedente la instancia de adhesión o consentimiento de la práctica de la nota marginal.

Parece que no es posible entender cumplido el requisito en el caso del artículo 28.4 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana por la mera constancia en la nota de despacho de la escritura de declaración de obra nueva por antigüedad de la práctica de la notificación al Ayuntamiento. Es claro, puesto que la notificación no inicia el expediente, sino que excita la actuación municipal que podrá iniciarlo de oficio ni implica, por tanto, el traslado del expediente al titular registral.

Es conveniente plantear la tesis contraria cuyo origen está en la indefinición de la situación de asimilado a fuera de ordenación con el que surge en los textos normativos que lo incorporan al marco legal y de las dudas surgidas en cuanto a la tramitación de su declaración. Una conexión lógica con el régimen de licencias obliga, en la medida, en que la declaración de AFO sustituye a ésta es dotarla, en vía interpretativa, de análoga naturaleza y principios procedimentales, de modo que llevaría a la consideración de la misma como acto reglado. En la práctica se ha extendido la

² La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de octubre de 2010 descartó que se exigiera de forma ineludible el empleo de la instancia, pero no debe entenderse que los descarte, piénsese además que el defecto de no haber dado intervención al interesado, además de contrario al principio de legitimación registral y de tracto, puede acarrear la nulidad del mismo procedimiento. Esta solución flexible es acertada facilitar el acceso al Registro de la resolución administrativa correspondiente.

tramitación de oficio o excitada por la notificación del artículo 28.4 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, sin más trámite que la remisión al Registro de la Propiedad, por tanto, sin contar con la intervención del interesado afectado.



Quizá se justifique en el argumento expuesto unido a las dudas respecto de la eficacia que despliega respecto del inmueble y las prerrogativas del titular. En este sentido, existe la creencia, atendiendo a una visión social del fenómeno de la vivienda irregular, que es beneficioso para el propietario puesto que la acerca al régimen de la edificación ordenada al permitir el acceso a suministros y ciertos servicios. Ello justificaría la no intervención del titular registral. Sin embargo, frente a ello se debe aducir

que restringe el normal contenido del derecho del propietario de la edificación al sujetarlo a un régimen restrictivo frente al propio de la edificación que ha cumplido con las previsiones del planeamiento y que incluso siendo beneficioso el contenido del Registro no debe alterarse sin la intervención del titular.

Ello conecta con la cuestión relativa a la posible adhesión o consentimiento del titular verificados fuera del procedimiento administrativo que permitiría salvar la deficiencia del expediente en tal respecto y adicionalmente habilitar la constatación en el Registro de la Propiedad. Esta posibilidad entronca con el siguiente extremo del informe y que guarda relación con la clasificación del título inscribible como documento administrativo que lleva a la necesaria aplicación de las reglas generales del artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Sin ánimo de trazar una exposición detallada de su régimen, sí que conviene plantear los requisitos adaptados al concreto procedimiento regulado en el Decreto Ley 3/2019, en concreto la firmeza. Respecto de la misma existe una profusa jurisprudencia -por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 2008- y reiteradas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que exigen la constancia expresa de la **firmeza** en vía administrativa de la resolución administrativa cuya constatación se pretende. Es un requisito insoslayable, ya que se despachará directamente la resolución administrativa. Así en un criterio equivalente al que rige en sede de procesal con el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no puede reflejarse mediante nota marginal una situación que puede estar pendiente del recurso correspondiente.

Existen, sin embargo, posiciones flexibles que pueden contemplarse, por ejemplo, la que prescindiría de la constancia expresa de la firmeza si el presentante de la resolución administrativa es el titular registral del inmueble respecto de cuya edificación irregular ha habido pronunciamiento o si consta la adhesión mediante instancia o solicitud de inscripción por el mismo titular registral.

El título formal, desde luego será, la certificación firmada por el Secretario del Ayuntamiento con el Visto Bueno del Alcalde que contenga la resolución íntegra con el contenido que exige el Decreto Ley 3/2019 y con reflejo de la firmeza en los términos antedichos. Caso de acompañarse de instancia de adhesión o consentimiento del titular registral será necesaria la legitimación notarial de firmas -en los términos de su regulación específica- o la ratificación ante el Registrador de la

Propiedad. Cabe, por ser todavía más garantista acta notarial de manifestaciones con el contenido de la adhesión o consentimientos antes expresados, lo que, no obstante, se considera excesivo.

4. Práctica de la constatación registral. Efecto de la misma.

Es claro al amparo del artículo 28.4.c) de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana que el reflejo se ha de realizar por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, nota marginal cuyo contenido básico ha de ser, según la norma estatal básica:

- *la concreta situación urbanística de la misma,*
- *la delimitación de su contenido*
- *indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.*

En consonancia pues a lo anterior, en primer lugar, para los AFO's:

- a) Con el artículo 8.1.f) del Decreto Ley 3/2019 será la referencia al régimen del artículo 9 del mismo, caso de la calificación como irregular **declarado** expresamente asimilado a fuera de ordenación.
- b) Con el artículo 4 in fine del Decreto Ley 3/2019 será la referencia al apartado 2 del artículo 3 caso de vivienda irregular **pendiente** de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.
- d) Con el artículo 4 in fine y 8.2 del Decreto Ley 3/2019 será la referencia al apartado 2 del artículo 3 caso de vivienda irregular habiéndose **denegado** la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

Los casos anteriores recogen los supuestos de edificaciones irregulares asimiladas a fuera de ordenación, queda sin embargo la referencia a las edificaciones fuera de ordenación, en que distinguiremos:

- Las edificaciones ubicadas **en suelo no urbanizable -rústico- terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de 2 de mayo de 1975 -6 de mayo 1975-** que no posean licencia urbanística.
- Las edificaciones irregulares **en suelo urbano y urbanizable** para las que **hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística -1 año- a la entrada en vigor de la Ley 8/1990** sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo -28 de julio de 1990-. Obras terminadas antes del 28 de julio de 1989.

Ambos supuestos de este apartado: **se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística** conforme al artículo 2 Decreto Ley 3/2019, debiendo expresarse tal condición.

Cabe aun hablar de las edificaciones **posteriores a la entrada en vigor de la Ley de 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y anteriores a la vigencia del PGOU.** Cuentan con la licencia urbanística, es decir, conformes con la legalidad urbanística previa al PGOU. No cabe respecto de edificaciones irregulares, ni cabe respecto de edificaciones concluidas después del PGOU -en su caso serían asimiladas a fuera de ordenación-. Los usos permitidos serán los previstos por el planeamiento y en su defecto los del artículo 34.2.c) de la LOUA y así habrá de reflejarse.

Como regla todos los casos necesitan de la resolución expresa estimatoria o denegatoria del expediente. Como excepción:

- Las irregulares procedente del 28.4 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana pendientes de la resolución administrativa -posteriores a la entrada en vigor del PGOU-, junto a la constancia de la notificación obligatoria al Ayuntamiento se apuntará la circunstancia de la irregularidad y la pendencia de la resolución sobre la calificación urbanística. Ello es así atendiendo al concepto legal de edificación irregular, como aquella que no dispone de las preceptivas licencias sin las que accede al Registro de la Propiedad.
- En relación con las edificaciones fuera de ordenación, el artículo 5.2 del Decreto Ley señala que *Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas*. Parece que puede este criterio es extensible al tercer caso de fuera de ordenación señalado. Así:
 - * Construcciones posteriores a la entrada en vigor de la Ley de 25 de julio de 1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y anteriores a la vigencia del PGOU. En tanto que la incompatibilidad de estas construcciones con las previsiones del planeamiento no puede apreciarse en sede calificación, no procede hacer constar la situación de fuera de ordenación de oficio. **Sería planteable hacer constar de modo expreso que la licencia se obtuvo con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU** y que no consta la calificación urbanística del inmueble, pues este dato sí que se puede extraer del título y puede ser útil.
 - * Construcciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio. No necesita de una resolución expresa, bastará que cumplidos los requisitos previstos por el artículo 2 del Decreto Ley 3/2019 y 28.4 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana se inscriba la obra nueva por antigüedad. En este caso será necesario reflejar la situación de fuera de ordenación por aplicación de las reglas generales del artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. A título de ejemplo:
 - a) *La edificación a que hace referencia la inscripción ...º se encuentra en situación de FUERA DE ORDENACIÓN por haberse concluido en **SUELO NO URBANIZABLE** con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de 2 de mayo de 1975 sin que posean licencia urbanística, quedando sujeta a equivalente régimen que las edificaciones realizada con las oportunas licencias urbanísticas.*
 - b) *La edificación a que hace referencia la inscripción ...º se encuentra en situación de FUERA DE ORDENACIÓN por haberse concluido en **SUELO URBANIZABLE/ SUELO URBANO** y haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley de 25 de julio de 1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo sin que posean licencia urbanística, quedando sujeta a equivalente régimen que las edificaciones realizada con las oportunas licencias urbanísticas.*

III. Régimen especial de segregaciones.

III.1 Licencias:

Según la Exposición de Motivos, con el fin de reforzar de forma urgente el control de los procesos de parcelación, se regula la necesidad de licencia municipal para el acceso al Registro de la

Propiedad de cualquier segregación en suelo no urbanizable, **eliminando la declaración de innecesariadad de licencia** que tantos problemas ha ocasionado.

Todo acto de parcelación o segregación, incluyendo los casos de actos reveladores de parcelación del artículo 66 de la LOUA y 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía requieren licencia municipal, así resulta del artículo 169 de la LOUA en la redacción dada por el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su apartado 1.b) al incluir las divisiones y segregaciones en cualquier clase de suelo. Por tanto, se supera la anterior práctica de sujetar a declaración de innecesariadad este tipo de operaciones que reservaba la licencia a la parcelación urbanística, es decir, la que afectaba a suelo urbano y urbanizable, pero que solo afectaba al suelo no urbanizable en el caso de que pudiera inducir a la creación de nuevos asentamientos.

La cuestión de la división o segregación en suelo no urbanizable plantea además el problema de la coexistencia con su propio régimen especial, así las legislaciones de agrarias, forestales o similares que cita el artículo 66 de Ley de Ordenación Urbana de Andalucía, así como la concurrencia competencial, en este caso autonómica, en materia agraria o de montes. Así el control administrativo en este ámbito es, o puede ser doble:

- Municipal, control en relación con las previsiones urbanísticas, por tanto, de adaptación a las exigencias del planeamiento.
- Autonómica, en diversos planos:
 - a) **Inspectora y de supervisión**, a través de servicio de ordenación del territorio.
 - b) **Sectoriales**, especialmente en el ámbito agrario con el fundamental control respecto del respeto a la unida mínima de cultiva regulada en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; y en materia forestal, especialmente en materia de respeto de la superficie mínima de parcela forestal y del propio destino de estos terrenos según el régimen que resulta de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.



En ese marco, la declaración de innecesariadad se podía revelar insuficiente dado el objeto de manifestar formalmente la no exigencia del requisito de la licencia urbanística, lo que adelgazando el expediente podía suponer una total **ausencia de control de la normativa sectorial**, que, aunque fuera del ámbito competencial, debiera observarse a los efectos de dictar un acto conforme a derecho. Además, en la práctica existía un uso extendido de esta declaración de

innecesariadad en casos de segregación cuyo resultado final fuese coincidente con el estado del parcelario catastral, especialmente en fincas discontinuas, por considerar que materialmente ya gozaba de existencia, lo que podría entenderse como un **deficiente control de la legalidad de la**

parcelación o segregación. Ello como veremos, parte una conceptualización exageradamente material de la idea parcelación, que más allá del hecho material mismo, es una modificación de una entidad hipotecaria y, por tanto, su sede natural habrá de ser el Registro de la Propiedad.

El expediente a tramitar para la obtención de licencia para la división, segregación o parcelación de terrenos ha de contemplar necesariamente la legislación urbanística y la sectorial. No se entiende lo contrario, pero es posible que ocurra, como ocurre en la práctica que se obvie requisitos como el del control de la unidad mínima de cultivo, especialmente en los casos en que no concurre excepción de las previstas por el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio. En este terreno, habitual por otra parte, el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, establece un régimen comunicaciones que suspende la inscripción hasta contestación expresa o en su caso por silencio tras plazo de cuatro meses.

La sujeción a licencia permite al órgano local, no solo apreciar la legalidad sectorial -excepciones y límites previstos-, sino incorporar al expediente informes de la Administración Autonómica competente dando más certeza a la concesión de licencia, pues además de la autotutela declarativa y ejecutiva, contarán con el plácet de la Administración que puede instar la nulidad de la licencia por transgresión de la legislación sectorial.

La regla general de exigencia de licencias se debe completar con los posibles supuestos de excepción, en que analizaremos el criterio de la extensión de los efectos de la prescripción de la acción urbanística sobre la construcción, al terreno en que se apoya. Ello que no es novedad del Decreto Ley 3/2019, sí que recibe un cierto ajuste para dar lugar al régimen vigente que se analizará.

III.2 Excepción a las licencias:

Resulta de la aplicación conjunta de los artículos 183 y 185 de la LOUA que recogen la tendencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado a considerar que la prescripción de la acción urbanística respecto de la construcción se extiende igualmente a la parcela surgida de forma ilegal -sin licencia y, generalmente, sin posibilidad de obtenerla- sobre la que se ubica la construcción. Así, el artículo 183.3 de la LOUA que señala que quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas con régimen de suelo no urbanizable sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1. De su tenor actual tras el Decreto Ley 3/2019, se debe precisar:

- **Queda limitado a SUELO NO URBANIZABLE.**
- **Señala la aplicación del régimen de ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.** De modo que será necesaria la resolución municipal expresa para poder parcelar sin licencia. En este sentido la letra c) del apartado 3 al señalar que *declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio*. Esto no hace sino confirmar, que la licencia es, desde luego, pieza fundamental para estas operaciones y que, a los efectos que nos ocupan, es suplida por un acto administrativo de distinto orden, pero que aprecia el cambio de destino del bien.
- **La prescripción se extiende a la parcelación donde radica la construcción**, pero no se extiende al resto de la parcela o parcelas.
- La referencia expresa al 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las

Explotaciones Agrarias, limita esta regla a los casos de **parcelación con cambio del original destino agrícola** que justifique, además el no respeto a la unidad mínima de cultivo.

- A los efectos de estas segregaciones basadas en la declaración de asimilado a fuera de ordenación se ha de cumplir con el requisito de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación, en otro caso caducará la declaración de asimilado a fuera de ordenación por aplicación del artículo 66.5 de la LOUA, por remisión expresa del artículo.

Vistos los requisitos, se entiende que nos encontramos ante una **excepción al requisito de licencia urbanística en un sentido impropio**, pues se genera un expediente completo que necesitará del cumplimiento de sus requisitos propios más los requisitos propios de la segregación, obviando el ajuste de la construcción y la parcela a las exigencias del planeamiento con los límites que la propia condición de AFO impone. Pero que supera el régimen anterior dado por la reforma operada por la Ley 6/2016 en que se interpretó que no había excepción así la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de marzo de 2018 que estableció *que, aun tratándose de edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable a las que se reconozca el régimen de asimilación al régimen de fuera de ordenación, tanto a la edificación como a la parcela sobre la que se ubica, la formalización de la efectiva división o segregación de dicha parcela sigue estando sujeta a la acreditación de la licencia o declaración de innecesariedad requerida por la legislación aplicable, sin perjuicio de que tal peculiar régimen pueda considerarse por el órgano administrativo competente como fundamento de la declaración de innecesariedad de licencia, de acuerdo con el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el artículo 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística*. Esta doctrina está superada por la redacción legal que no deja dudas al respecto.

No extraña la doctrina anterior pues a nadie puede escapar que el régimen del artículo 183.3 de la LOUA implica salvar la ilegalidad de un acto de parcelación o segregación en suelo no urbanizable aprovechando los efectos prescriptivos derivados de la inacción de la administración en el control de otro acto ilegal, el de la construcción y ello en base a una norma de excepción. La interpretación restrictiva a que obliga lleva necesariamente a entender con la dicción de la norma previa a la actual reforma que la no obligación de reagrupar no excluye de la obligación de contar con la licencia o declaración de innecesariedad -hoy desaparecida- sino que habilita a la Administración a tener en cuenta la misma como elemento fundamental para autorizar la segregación o parcelación ilegal pretendida.

A ello se unen una serie de consideraciones que deben hacerse:

1. Más allá de la materialidad del acto de parcelación o segregación, es un **acto que debe entenderse surge en el ámbito registral** así la conceptualización como modificación de las entidades hipotecarias, lo que es especialmente aplicable cuando falte la materialidad del acto, lo que es muy habitual.
2. Son actos que, como norma, no solo están sujetos a licencia, **sino que además realizados en infracción debe entenderse nulos en los términos del artículo 6.3 del Código Civil** y lo son sin que la acción de la Administración esté sujeta a plazo como regla -185 de la LOUA-.
3. **El establecimiento de la conexión lógica entre la prescripción de la acción por la**

infracción en la construcción y la referida a la parcelación es forzada por el criterio de la norma legal, no es en todo caso natural. Ello es así porque obvia la relación que guarda con los negocios sustantivos que generan la parcelación -transmisiones de propiedad sucesivas o simultáneas, cesión de usos diferenciados con título negocial o en precario, etc.- que es más directa y respecto de la que inicio de los plazos de prescripción tendría más sentido, pero también más dificultad por la normal falta de materialidad.

4. Igualmente **obvia la propia materialidad del acto**, de modo que quedan fuera del régimen del artículo 183.3 de la LOUA actos materiales de parcelación para los que sí que habría un plazo claro para el cómputo de la prescripción, pero que, no obstante, siguen estando tachados de nulidad por el propio artículo 169 y no exceptuados por el artículo 183 y 185 antes referidos.

Recoge un criterio que ha venido reiterando la Dirección General de los Registros y del Notariado desde el año 2014 dando aplicación analógica al criterio del artículo 28.4 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana a efectos de la parcelación con tres requisitos básicos:

- Constancia fehaciente de la fecha en que se produjo la operación, referida a la parcelación y no necesariamente en un sentido material.
- Transcurso del plazo de prescripción de la acción de Administración para atajar la infracción urbanística, que en Andalucía y para suelo no urbanizable sin la regla del 185.2 de la LOUA era inviable.
- No constancia de la iniciación de expediente de disciplina urbanística, lógico y necesario.

A la vista de esta doctrina, cabe plantearse su plena aplicación a suelo urbano y suelo urbanizable, sin perjuicio de los escollos que puedan llegar a suponer reglas tales como el artículo 68.1 de la LOUA que es un tema que exigiría un estudio pormenorizado. Por otro lado, solo se habilita para suelo urbanizable por la regla del artículo 183.3 y 185.2 de la LOUA para salvar el régimen de los artículos 68.2 y 169.5 del mismo texto legal. No hay duda de que se han salvado forzosamente las cuestiones técnico-jurídicas por la voluntad política que orienta el criterio legislativo en la materia. Y ha sido así y tenía que ser así de un modo expreso, pues los artículos citados llevan a entender que la parcelación urbanística en suelo no urbanizable es perseguible por la Administración sin sujeción a plazo -típicamente asociado a los casos de nulidad en el ámbito urbanístico- y porque la licencia en contravención a esta regla, es tachada de nulidad.

Esta novedad forzada, excepcional y asistemática, unida al planteamiento, aun por depurar y aplicar correctamente, de los Planes Especiales antes aludidos y el régimen de incorporación de las edificaciones irregulares al planeamiento urbanístico general, manifiestan una voluntad política de solucionar un problema de enorme calado y de difícil encaje legal sin caer en contradicciones técnico-jurídicas y generación de sujetos de derecho de mejor condición que los inicialmente cumplidores de la norma.

En suma, volviendo a los **requisitos**, se puede condensar lo expuesto en los siguientes términos:

1. **Toda parcelación**, sin distinción de suelo, deberá acompañarse de **licencia municipal** que autorice la misma.
2. **Primera excepción**, transitoriamente, se admitirán las autorizadas por declaración de innecesariedad concedida en expedientes que hubiesen comenzado con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, esto es, 26 de septiembre de

2019, por aplicación de las reglas generales del derecho transitorio del Código Civil, Disposición Transitoria Tercera letra a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y analógicamente por la Disposición Transitoria Segunda del propio Decreto Ley de 3/2019.

3. **Segunda excepción** parcelación en suelo NO URBANIZABLE de uso no agrario en que se incorpore a la escritura DECLARACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

Ello necesariamente se completa con la aplicación de las reglas generales que proceden de las distintas normas objeto de aplicación, así:

- **Caducidad de licencias**, transcurridos tres meses de la notificación del acto sin haberse trasladado al Ayuntamiento competente la escritura que contenga el acto autorizado.,
- **Representación gráfica** de las nuevas fincas con la aplicación del régimen derivado de la profunda reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en particular los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 3, 18 y 45 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.
- Límites derivados de la colindancia con **dominios especiales** que pueden en su interacción con los actos realizados limitar las posibilidades, más allá de la referencia de la letra B) del artículo 185.2 de la LOUA, esto es:

Los que afecten a:

- a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, terrenos incluidos en la Zona de Influencia del Litoral, salvo los situados en suelo urbano o suelo urbanizable, o terrenos incluidos en parcelaciones urbanísticas en suelos que tengan la consideración de no urbanizable, con la salvedad recogida en el apartado A) anterior.*
- b) bienes o espacios catalogados.*
- c) Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente.*

- **Reglas del principio de especialidad** que exigen la identidad de las edificaciones -en los términos antes expuestos- y de los terrenos -que deben estar perfectamente definidos en los términos que se desprende la normativa sobre representación gráfica de fincas-.
- Sin entrar en detalles, todas las **cuestiones sustantivas que deban apreciarse en sede de calificación**, con mención especial a los casos de obstáculos que surjan del Registro, siendo conscientes que en la mayor parte de los casos partimos de una situación de condominio cuya extinción total o parcial, según los casos, **debe articularse según las reglas del tráfico jurídico inmobiliario y que no pueden verse afectadas por la licencia o declaración de AFO que siempre se entiende a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros** como recoge el artículo 5.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía heredando una tradición jurídica arraigada en esta materia y criterio práctico y jurisprudencia indiscutido. También incluiría la coetilla fundamental del último inciso del artículo 183.3. de la LOUA en relación con los casos en que este régimen se aplique a parcelaciones con licencia nula que se entiende *sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias*. La aplicación al caso de la letra c) es de difícil encaje por la eficacia de cosa juzgada de las resoluciones judiciales, esto es admitir que un negocio de parcelación cuyo título habilitante ha sido declarado nulo por un Juez, sin embargo, concluye deviniendo plenamente eficaz por la prescripción de una infracción urbanística de un acto contrario al ordenamiento y cuyo efecto prescriptivo se extiende al mismo por efecto de una norma legal que se

materializa en un acto administrativo. Conviene una reflexión taimada.

Merece especial mención la **cuestión relativa a la descripción de la parcela** a que se extiende los efectos prescriptivos de la parcela, pues deben quedar perfectamente prefijados la extensión, situación y linderos de la misma en el expediente, sin que haya lugar a dudas y ello en términos compatibles con las previsiones de la Ley Hipotecaria tras la reforma de la Ley 13/2015. En la medida en que ello quedará bajo los efectos de la resolución administrativa solo destacar que ante la falta de materialidad comprobable -los linderos existentes a que hace referencia el artículo 183.3.a)-, será necesaria:

- La debida acreditación de aquellos lo que puede generar la intervención de los colindantes en el expediente o en su caso, en un posible o probable expediente ante el Registrador del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.
- El uso de los linderos catastrales caso de coincidencia de las descripciones respectivas.

En suma, ello **redunda en la necesaria calificación registral antes aludida**, pues no puede el expediente administrativo para la declaración de AFO arrogarse la competencia para dirimir cuestiones referidas a los linderos de la nueva que tienen otra sede -384 y siguientes del Código Civil junto 200 de la Ley Hipotecaria referido al expediente notarial de deslinde, 104 y siguientes de Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria referido al expediente de deslinde ante el Letrado de la Administración de Justicia- o la apreciación de la identidad y protección de colindantes que encuentra cabida en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y, en otros términos y sin perjuicio de la calificación registral, en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria o 18.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Conviene llegado este punto, completar el ámbito de control por vía de supervisión de la Administración Autonómica que cuenta con una vía ordinaria de inicio de actuación cuyo punto de partida es la comunicación por parte del Registrador que práctica la inscripción del acto de trascendencia urbanística, así **el artículo 65.3 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana** que obliga al Registrador a comunicar a la comunidad autónoma la inscripción de: parcelaciones, reparcelaciones, construcciones, propiedades horizontales y conjuntos inmobiliarios, una vez se hayan practicado. Esta enumeración se debe entender abierta, aunque no se exprese debe extenderse a todos los actos sujetos a licencia que tengan trascendencia registral -ello a efectos de poder conocimiento de los mismo dentro del ámbito competencial del Registrador-. Y en esta línea y dado que la declaración de AFO viene a suplir a la licencia de ocupación que hubiera correspondido a la obra nueva respecto de la que no cabe acción de la Administración y a la licencia de segregación respecto de la parcela que ocupa ésta, parece lógica la necesidad de notificar en cumplimiento de la norma de referencia. Es plenamente conforme con el deber de colaboración con la Administración que preside esta materia.

Este régimen de comunicación ordinario se completa con la notificación motivada prevista en el **artículo 28.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía** que señala que *los Registradores de la Propiedad deberán comunicar a la Consejería competente en materia de urbanismo las solicitudes de inscripción registral de parcelaciones con licencia o declaración de innecesariedad cuando éstas pudieran ser contrarias a la ordenación urbanística y territorial*. Esta regla merece comentario, se trata, al igual que la anterior de una notificación a posteriori de la práctica de la inscripción pues la autotutela declarativa y ejecutiva del acto que autorice la parcelación o segregación -sea licencia o declaración de AFO- impediría una eventual calificación negativa. Sin perjuicio de que es una cuestión que merecería un estudio en

detalle, solo cabe señalar que existen resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que amparan la calificación, pese a la eficacia de la autorización administrativa, cuando esta sea **palmariamente contraria a las previsiones de planeamiento**. Ello es claramente aplicable a ciertos casos como las segregaciones que impliquen la invasión de demanio público, zonas verdes o de uso dotacional, en general afecta a espacios en que la infracción en el otorgamiento de la licencia no esté sujeta a prescripción, casos antes citados -letra B) del artículo 185.2 de la LOUA-.

Con relación a los actos reveladores de la posible infracción urbanística, cabe apuntar que se sujetarán, comprobados y sin entrar en los supuestos posibles y los medios para su apreciación, al régimen de licencias. Esto les hace aplicable todo el régimen desarrollado, bien entendido que la aplicación del artículo 183.3 y 185.2 de la LOUA cobra especial repercusión en este ámbito para supuestos en que se acuda a la propiedad horizontal o complejo inmobiliario como instrumento organizativo de la propiedad destinada en suelo no urbanizable a un uso no agrícola.

Así, en general, si el acto revelador de la parcelación se combina con la declaración de AFO cabe la plena aplicación de este régimen. Puede entenderse que la existencia de los títulos que constituyan el indicio que revele la parcelación permitirá facilitar los efectos previstos al deber incorporarse al expediente correspondiente.

Cabe en otro sentido afirmar que la eliminación de la declaración de innecesiedad del ámbito de la parcelación se exceptuaría en aquellos casos en que se acuda a la misma para desvirtuar la apariencia de parcelación. Si tomamos la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en relación con la apreciación de los actos reveladores de la parcelación en todos late la necesidad que la existencia de la parcelación resulte clara. En caso contrario no debe impedirse la inscripción del acto o negocio, en tanto que cualquier ulterior comprobación por parte de la Administración. Por ello si cabe el control a posteriori ante la falta de indicio claro, más aún cabe un control previo, expreso y que elimine las dudas al respecto. Sea realmente una declaración de innecesiedad de licencia de segregación, sea un simple acto que avale la manifestación de no existencia de parcelación, es control suficiente desde la óptica planteada.

En otro sentido, y en relación con el deber notificación, es planteable la realización de la notificación del intento de inscripción de una parcelación encubierta. No hay norma expresa que lo prevea, pues no encaja en las notificaciones del 65.3 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana ni en el 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, pero sí que se puede plantear en relación con el régimen general del artículo 39.1 del mismo reglamento que señala la posibilidad de poner en conocimiento de la Administración Competente los casos de probable infracción urbanística. Ello implica la posibilidad de poner en conocimiento del Ayuntamiento competente de las circunstancias necesarias para ello, esto es:

- Datos del título.
- Nota de calificación en que se aprecie el carácter revelador de la parcelación no autorizada administrativamente.

Este criterio quizá es excesivo, por cuanto, siempre queda la posibilidad de que el interesado desvirtúe el indicio de revele la parcelación e incluso puede caerse en presumir la existencia de indicios no contundentes. Quizá, de plantearse seriamente, debiera darse en caso claros cuyo juicio crítico quedará bajo la decisión del Registrador competente en cada caso.

JORNADA SOBRE EDIFICACIONES IRREGULARES

CLAUSURA DE LA JORNADA Y ENTREGA DEL OBSEQUIO A LA CONSEJERA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, MARIFRÁN CARAZO





**COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN
GENERAL DEL ESTADO - COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA**
*Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención
y Solución de Controversias*

**ACUERDO DE LA SUBCOMISIÓN DE SEGUIMIENTO NORMATIVO, PREVENCIÓN Y
SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN
ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO-COMUNIDAD AUTÓNOMA DE
ANDALUCÍA EN RELACIÓN CON EL DECRETO-LEY 3/2019, DE 24 DE SEPTIEMBRE,
DE MEDIDAS URGENTES PARA LA ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE
LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE
ANDALUCÍA.**

La Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía ha adoptado el siguiente Acuerdo:

1. Iniciar negociaciones para resolver las discrepancias manifestadas en relación con los artículos 2, 3, 10 a 15, 20, 24 y disposición final primera del Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
2. Designar un grupo de trabajo para proponer a la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias la solución que proceda.
3. Comunicar este Acuerdo al Tribunal Constitucional a los efectos previstos en el artículo 33.2 de la Ley Orgánica 2/1979, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional, así como insertar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial del Estado y en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

29 de noviembre de 2019

LA MINISTRA DE POLÍTICA TERRITORIAL
Y FUNCIÓN PÚBLICA,
en suplencia (Real Decreto 351/2019, de 20 de mayo)
EL MINISTRO DE AGRICULTURA, PESCA Y
ALIMENTACIÓN

EL CONSEJERO DE LA PRESIDENCIA,
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA E INTERIOR

Luis Planas Puchades

Elias Bendodo Benasayag



MESA REDONDA SOBRE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

*Por Antonio Palacios Herruzo
Registrador de la Propiedad de Lucena nº 2*

I. Incidencia general de la reforma operada por la Ley 5/2019 en el mercado del crédito inmobiliario.

La regulación de una serie de reglas específicas para los contratos dentro de su ámbito hace que podamos distinguir en función de su régimen aplicable varios grupos de contratos de financiación con garantía hipotecaria. Así:

- 1º **Los sujetos a la Ley 5/2019** por quedar incluidos en su ámbito en aplicación del artículo 2 de la misma a los que supletoriamente, existiendo consumidor, se aplicarán las normas generales de protección de los consumidores y usuarios.
- 2º **Los sujetos a la normativa general de protección de consumidores y usuarios** que serán aquellos fuera del ámbito de la Ley 5/2019 en que intervenga consumidor -persona física o jurídica- como deudor siendo acreedor alguna de las entidades previstas por la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito en su artículo 2, esto es, Bancos, Cajas de Ahorros, Cooperativas de Crédito e ICO, así como los Establecimientos Financieros de Crédito recogidos por la Ley 5/2015 sobre Fomento de la Financiación Profesional.
- 3º **Los sujetos a la normativa general de defensa de consumidores y usuarios y a las especialidades de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito**, que serán aquellos fuera de la Ley 5/2019 en que intervenga consumidor y en que el acreedor sea persona física o jurídica que sin constituir entidad de crédito se dedique profesionalmente a la prestación de crédito, así los comúnmente conocidos como chiringuitos financieros.
- 4º **Los estrictamente sujetos a la normativa general civil e hipotecaria**, que serán los préstamos no incluidos en las categorías anteriores, así:
 - Los obtenidos por empresario persona jurídica frente a cualquier clase de acreedor.
 - Los obtenidos por empresario persona física frente a cualquier clase de acreedor no profesional.
 - Los obtenidos por empresario persona física frente a acreedor profesional no recayendo la hipoteca sobre bien residencial.
 - Los obtenidos por consumidor -persona física o jurídica- frente a acreedor no profesional, sea

persona física y jurídica.

Esta es una clasificación en función de la normativa aplicable, pero conviene no olvidar que existen una serie de normas básicas que son de aplicación cualquiera que sea el caso en que nos hallemos salvo norma especial que lo contradiga. Así, rige en todo caso la normativa general civil e hipotecaria, en particular las normas de formas especiales de hipotecas: hipotecas en garantía de títulos al portador o letras de cambio, hipoteca en garantía de prestaciones periódicas, hipoteca inversa, hipoteca flotante, hipoteca en garantía de cuenta de crédito, entre otras.

Junto a ella, la normativa procesal en materia de ejecución directa sobre bienes hipotecados y ejecución ordinaria, además de la Ley del Notariado en materia de venta extrajudicial. En esta materia hay importantes novedades recientes, así la implantación de la subasta electrónica como ejemplo más notable.

Cabe aún señalar la especial cualificación de la **hipoteca sobre vivienda habitual** de deudor que es vital a efectos de una eventual ejecución hipotecaria y que goza de una especial protección que se condensa en unos tipos de subasta más elevados que recogen los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la posibilidad de ejecuciones parciales en los términos del artículo 693 del mismo texto legal.

Dicho esto, es importante poner de relieve que la reforma que introduce la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, no supone una revolución en el mercado hipotecario tal y como se han encargado de anunciar la prensa generalista, es más bien un nuevo hito de la política legislativa en materia de protección del consumidor de servicios de financiación en el mercado de crédito. En este sentido, la Ley 5/2019 es la trasposición de la Directiva 2014/17/UE de 4 de febrero de 2014 que, dicho sea de paso, se ha hecho con precipitación, con escaso nivel técnico e, incluso, desconociendo las particularidades del propio sistema de seguridad jurídica preventiva de nuestro país. Constituye el colofón al paquete de medida que ya comenzara la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, abunda en ellas y amplía el ámbito de protección incorporando los criterios de la antes citada Directiva 2014/17. Podemos destacar:

1. **Extiende la protección** propia del consumidor a financiaciones **concedidas a personas físicas no consumidoras** solo en atención al objeto hipotecado, el bien residencial.
2. Abunda en los **requisitos de transparencia** en dos aspectos fundamentalmente:
 - Depósito previo de los contratos antes de su comercialización.
 - Refuerza la intervención notarial en el trámite de información previa al deudor con el acta del artículo 15 de la Ley, que recoge la información previa que ha sido ampliada respecto de la normativa anterior que registró para los casos hipotecas a favor de consumidores para los que no rija la reforma.
3. **Establece una serie de limitaciones de pacto** en materia de comisiones, fijación de intereses, vencimiento anticipado o gastos **de carácter imperativo** con una clara voluntad de reducir el arbitrio del pacto evitando de raíz posibles problemas de abusividad.
4. **Consagra la calificación registral de las cláusulas hipotecarias y financieras** superando la polémica previa sobre la extensión de la misma a raíz de la reforma que operó la Ley 41/2007 sobre el artículo 12 de la Ley Hipotecaria. Recoge la doctrina de la Directiva 1993/13 y la

postura final de la Dirección General de los Registros y del Notariado que en consonancia con la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la práctica de la jurisdicción civil mantenían un criterio favorable a la plena aplicación del **artículo 18 de la Ley Hipotecaria en toda su extensión**.

II. Cuestiones de interés en orden a la correcta aplicación de la reforma operada por la Ley 5/2019.

II.1 Ámbito de aplicación.

En relación con el ámbito de aplicación de la Ley, procede la interpretación del artículo 2 de la Ley. En primer lugar, es importante hacer un planteamiento general, para después dedicar una particular atención a dos cuestiones concretas que son de especial interés por la discusión que están generando.

Comenzamos con la parte acreedora. Según la Ley será acreedor toda persona física o jurídica que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de los préstamos a los que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b). Ello incluye a:

- a) Entidades de crédito.
- b) Establecimientos financieros de crédito, los recogidos en la Ley 5/2015 sobre Fomento de la Financiación Profesional que además de en el Registro Mercantil y se inscribirán en el Registro Especial del Banco de España que prevé el artículo 9 de la Ley.
- c) Personas físicas o entidades no incluidas en las anteriores categorías que lo hagan con carácter profesional. Estarán inscritas en un registro estatal o autonómico de profesionales, según su ámbito de actuación, que no será otro que el establecido por la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la remisión del artículo 42.3 de la Ley y que debe entenderse al Registro especial creado por el Real Decreto 106/2011, de 28 de enero. Esta cuestión la ha abordado el Real Decreto 309/2019, de 26 de abril que desarrolla alguno de los aspectos más relevantes de la Ley.

A estas se puede aplicar toda la doctrina relativa a la determinación de la condición de profesional que se generó con la Ley 2/2009, así:

- Esta ley entiende que son empresas a sus efectos las personas físicas o jurídicas (en que, de manera profesional, desarrollan las actividades que define la Ley. Ello implica **habitualidad** según las reglas generales del Código de Comercio y la doctrina de la DGRN lo que es equivalente a lo establecido por la Ley cuando afirma su aplicación a los casos en que intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional. Además, **incluye los casos de actuación de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora**. Esto último es más difícil de comprobar, por ello, la aplicación de los criterios de la Ley 2/2009 facilita la cuestión.
- Basta para calificar como profesional que el particular prestamista **haya concedido otro préstamo, aunque manifieste expresamente que no se dedica profesionalmente a financiar** RDGRN de 28 de julio de 2015, 2 y 13 de septiembre y 10 de octubre de 2016, 14 y 26 de julio de 2017 y 13 de diciembre de 2018.
- **La declaración del particular de no ser prestamista habitual no dispensa de la aplicación de la Ley 2/2009** si la desvirtúan los datos obrantes en distintos Registros de la Propiedad, RDGRN de 13 de julio de 2015. Esta doctrina se puede extrapolar a la Ley Reguladora de los Contratos de Créditos Inmobiliarios por existir identidad de razón.

- Los requisitos de la Ley 2/2009 se aplican también en los casos de cesión o subrogación activa, conforme, entre otras, a la resolución de 22 de julio de 2016.
- La Ley 2/2009 se aplica también en un préstamo entre particulares si la oferta vinculante la ha hecho un intermediario financiero, criterio que recogen las citadas RDGRN y las de 31 de mayo de 2015 y las de 7 de abril, 31 de mayo y 7 y 11 de julio de 2016.

En relación con el **deudor**:

- Personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes -con esta expresión no estaríamos refiriendo en general al hipotecante no deudor-, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial. Aquí la Ley no distingue entre consumidor o no, **en cualquier caso, de persona física en que la hipoteca recaiga sobre inmuebles de uso residencial y además no necesariamente que garantice la propia adquisición del inmueble**, solo se exige que recaiga sobre dicho tipo de inmueble. Ni siquiera tiene que ser vivienda.
- Consumidores persona física que sean deudores, fiadores o garantes de préstamos para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir. Hay que advertir que en este caso la naturaleza o destino del bien no es definitiva sino indicaria, habrá que ver la finalidad del préstamo para calificar la condición del deudor. **Aunque hay quien lo afirma, para el caso de consumidor no se afirma que la hipoteca haya de recaer sobre inmueble de uso residencial, sino que basta la condición de consumidor.**

Sobre esta base se plantea la duda del posible solapamiento de los casos previstos por la norma que pasamos a analizar.

II.1.1 Correcta interpretación de los apartados a) y b) del artículo 2.

Conforme al artículo 2.1 de la Ley están en su ámbito:

- La concesión de **préstamos con garantía hipotecaria** u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial.*
- La concesión de **préstamos cuya finalidad** sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.*

Para analizar estas reglas hay que distinguir bien los casos evitando acudir a un criterio cumulativo automático que significaría una simplificación que se aleja de la letra de la Ley, así:

- **La letra a)** se refiere a préstamos garantizados con hipoteca u otra garantía real y que ésta esté constituida sobre un inmueble uso residencial. No se añade más requisito subjetivo que el deudor, fiador o garante sea persona física. No se asocia ningún requisito adicional relativo a la finalidad de préstamo, es decir, **la Ley es aplicable exclusivamente por razón del objeto de la garantía hipotecaria o real** constituida para asegurar la devolución del préstamo.
- **La letra b)** habla de concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir. No hace referencia a que deban ser préstamos hipotecarios o garantizado con otro derecho real, lo que por otra parte no

se excluye. Por tanto, se aplica cuando la adquisición o conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir sea la finalidad. Por tanto, a estos préstamos se les aplica la Ley por razón de la finalidad que además se matiza, puesto que deudor, fiador o garante han de ser consumidores. Ello obliga a afinar el criterio, esto es:

- * Si la persona física de referencia es deudor: la finalidad de la adquisición debe ser de inmueble de uso ajeno al profesional -residencial normalmente, para uso propio, nunca para comercializar-, pues si no, en ese determinado préstamo el deudor no sería consumidor¹.
- * Si la persona física de referencia es fiador o garante: la finalidad de la adquisición puede ser la de cualquier inmueble, residencia o no, afecto o no actividad empresarial, pues es el fiador o garante el que ha de ser consumidor, por tanto, debe ser persona física que garantice personalmente o como hipotecante no deudor de forma no profesional un préstamo dirigido a financiar una adquisición de inmueble y ello con independencia de la naturaleza del bien y de finalidad del mismo. Incluso con independencia de que el deudor sea persona física o jurídica.

Para continuar es necesario hacer una exégesis de los posibles casos, partiendo de las formulaciones generales que incluye el apartado 1 del artículo 2.

- **En el caso de la letra a)**, bienes de uso residencial. No necesariamente vivienda, no necesariamente ocupada y puede incluir sus accesorios como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que, sin constituir vivienda como tal, cumplen una función doméstica.
- **En el caso de la letra b)**, terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor. **La clave es que sea consumidor**, no es necesario comprobar si se va a construir y qué destino se ha de dar, solo que sean consumidores y adquieran o conserven derechos. Ello admite matizar según los casos, en línea con el apartado anterior:
 - * Si la persona física de referencia es deudor: en la medida en que él ha de ser consumidor, la finalidad es de adquirir un bien no integrado en la actividad empresarial o profesional, por tanto, normalmente bien residencial, pero podría incluirse inmuebles de recreo u ocio no asociados a explotación. Además, el bien no necesariamente habrá de ser el hipotecado.
 - * Si la persona física de referencia es fiador o garante: en la medida en que la finalidad del préstamo no define la condición del consumidor fiador o garante, la naturaleza del bien es irrelevante.

Partiendo de la base de que es irrelevante la naturaleza del bien sobre el que se constituya la garantía hipotecaria para el caso de la letra b), y que sí lo es para el caso de la letra a) podemos,

¹ En relación al concepto de consumidor hay que tener en cuenta la reciente sentencia del Tribunal Supremo de La STS 3140/2019, sala de lo civil, de 10 de octubre de 2019, recurso 1002/2017, "Por consiguiente, solo a los contratos celebrados fuera e independientemente de cualquier actividad o finalidad profesional, con el único objetivo de satisfacer las propias necesidades de consumo privado de un individuo, les es de aplicación el régimen específico establecido [...] para la protección del consumidor como parte considerada más débil, mientras que esta protección no se justifica en el caso de contratos cuyo objeto consiste en una actividad profesional (sentencia de 25 de enero de 2018, Schrems, C-498/16 , EU:C:2018:37 , apartado 30 y jurisprudencia citada).

sin ánimo exhaustivo señalar los siguientes casos particulares:

- **Consumidor en adquisición de bien residencial**, por tanto, acumulación de los dos casos de deudor que contempla la Ley. –La condición del bien y la finalidad de adquisición del mismo determinan la condición del consumidor y es “doblemente aplicable la norma”-.
- **Consumidor sobre bien no residencial para su transformación en residencial**. La futura condición del bien como residencial termina produciendo un supuesto equivalente al anterior caso.
- **Consumidor sobre bien de cualquier naturaleza -residencia o no- para adquirir otro terreno o inmueble construido o por construir que será residencial**, -o, de forma más técnica, no afecto a actividad empresarial- lo que le hace consumidor y permite la aplicación de la letra b).
- **Consumidor sobre bien de cualquier naturaleza -residencia o no- para la refinanciación necesaria para conservar un bien, que será residencial**, -o, de forma más técnica, no afecto a actividad empresarial- lo que le hace consumidor y permite la aplicación de la letra b).
- Estarían además los casos de fiador o garante consumidor persona física debiendo darse los presupuestos de la letra a) o b) según los casos. No se abunda para no reiterar los términos ya expuestos.

La aplicación de un criterio cumulativo o equivaldría a hacer inútil la distinción y eliminar otros posibles supuestos diferenciados que se han apuntado. Además, sobre la base de esta distinción previa podemos analizar con más rigor los casos especiales de adquisición de bien hipotecado que regula la Ley 5/2019, así como los supuestos de novación de préstamo tras la entrada en vigor de la Ley que veremos a continuación.

II.1.2 Supuesto de novación y transmisión del inmueble hipotecado.

De conformidad con la DA Sexta y Séptima, se ha de aplicar las normas de esta Ley en los **casos de subrogación de deudor y novación del préstamo**. Estas disposiciones están en plena coordinación con la DT1ª que además añade el caso de subrogación del préstamo (1211 Código Civil y Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios).

- En caso de la **novación modificativa, así como en los casos de subrogación en la posición de del deudor con ocasión de la transmisión**, deberá adaptar la hipoteca a las previsiones de la Ley. La aplicación directa de las DA referidas así lo prevé, siendo necesaria la adaptación cuando el préstamo al tiempo de su constitución o por consecuencia de la subrogación encaje en la aplicación del artículo 2.1 de la Ley 5/2019.
- En caso de **transmisión del bien hipotecado por el empresario -en general, promotor inmobiliario-** se prevé un procedimiento previo que asegure esa adaptación y facilite la posible subrogación. De este modo, el vendedor debe comunicar al prestamista la voluntad de vender al prestamista con al menos 30 días de antelación a la fecha de la firma prevista, al objeto de que el prestamista pueda realizar el necesario análisis de su solvencia y **dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual y el resto de las obligaciones exigidas en esta Ley y su desarrollo reglamentario**, dando tiempo al potencial prestatario a buscar alternativas de financiación hipotecaria. De este modo en caso de transmisión de finca dentro del ámbito de la Ley se debe comprobar este requisito en dos teóricos escenarios:
 - **Que haya subrogación**, en tal caso no hay duda de la plena aplicación de la norma y

sujetarse a todos los criterios de la norma.

- **Que no haya subrogación**, en principio, quedaría limitada a la constancia documental de que se ha cumplido la obligación de comunicación del vendedor y la obligación de la entidad. No obstante, si viniera la cancelación simultáneamente o se pactara la retención para pago se podría prescindir de ella.

En este caso, que por otra parte sería raro en la práctica, de no haber subrogación ni cancelación de hipoteca simultánea o retención a efectos de pago de la deuda hipotecaria, el adquirente quedaría como hipotecante no deudor, por tanto, garante. Ello podría dar lugar a plantear la aplicación de la DA 6ª y detonar la aplicación del artículo 2.1.a) si el inmueble es residencial.

Aunque no se prevea especialmente, hay que plantear la cuestión relativa a la **transmisión de la posición activa del préstamo o crédito hipotecario**. Esta cesión amparada sobre la base de los artículos 1112, 1255 y 1528 del Código Civil, entre otros, y 149 de la Ley Hipotecaria, cobra especial relevancia en los casos en que en origen no rige la Ley 5/2019 y como consecuencia de la cesión se dan los presupuestos del artículo 2.1 primer inciso de la misma. Concretamente es el caso de hipoteca en que el deudor es persona física y el acreedor no es profesional -sea persona física o jurídica- siendo cesionario acreedor que realice dicha actividad de manera profesional. La doctrina de la Dirección General en sede de aplicación de la Ley 2/2009 se apoya un criterio que es extrapolable al caso que nos ocupa y es hacer aplicable el régimen especial resultante de la norma que rige los créditos sujetos a tal Ley cuando como consecuencia de la cesión el cesionario pasa a tener la consideración de profesional o, desde luego, ya la tiene -entre otras la resolución de 22 de julio de 2016-.

Siguiendo este criterio, parece claro que cuando se cede a acreedor que tiene la consideración de entidad de crédito, establecimiento financiero de crédito o en su caso de profesional en los términos recogidos por la Ley 2/2009, será aplicable la Ley 5/2019. Esto tiene una consecuencia clara y es que parece necesario que se proceda a la oportuna novación del crédito o préstamo para adaptarlo a las previsiones de la Ley. Esto admite poca discusión, más discutible es, sin embargo, la aplicación del plazo previsto por la DA 7ª en estos casos de cesión, esto es, si se concede plazo de 30 días para que el deudor cedido busque una alternativa de financiación hipotecaria. Si analizamos el sentido de la norma que no es sino facilitar la mejor posición al prestatario que fruto de la operación de transmisión del inmueble va a ser un prestatario cualificado por la aplicación de la Ley 5/2019, parece que por analogía quepa también en el caso en que lo transmitido sea la posición del acreedor. Frente a este criterio surge el carácter excepcional de la norma que limitaría la aplicación analógica de la misma y la falta de previsión específica que, por otra parte, podría haberse dado.

II.1.3 Casos excluidos: especial referencia a los préstamos concedidos a empleados de banca.

A estos efectos hay que atender al artículo 2.4 de la Ley que establece que *no será de aplicación a los contratos de préstamo:*

- a) concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya Tasa Anual Equivalente sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general,*
- b) concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del préstamo,*
- c) concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de*

- un mes,*
- d) *resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional, arbitral, o en un procedimiento de conciliación o mediación,*
 - e) *relativos al pago aplazado, sin gastos, de una deuda existente, siempre que no se trate de contratos de préstamo garantizados por una hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial,*
 - f) *hipoteca inversa en que el prestamista:*
 - (i) desembolsa un importe a tanto alzado o hace pagos periódicos u otras formas de desembolso crediticio a cambio de un importe derivado de la venta futura de un bien inmueble de uso residencial o de un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, y*
 - (ii) no persigue el reembolso del préstamo hasta que no se produzcan uno o varios de los acontecimientos previstos en la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, salvo incumplimiento del prestatario de sus obligaciones contractuales que permita al prestamista la rescisión del contrato de préstamo.*

El supuesto que más discusión ha dado lugar es el relativo a los préstamos hipotecarios concedidos a empleados de banca realizados en condiciones ventajosas, especialmente en caso de que estén casados o adquieran conjuntamente con cónyuge u otra persona que no reúne las condiciones o con fiador o garante que entre en el ámbito de aplicación de la Ley. Para resolver esta cuestión hay que analizar una serie de puntos:

- 1º ¿Realmente es aplicable el artículo 2.4.a) a los empleados de banca?
- 2º ¿Aplica la regla de que la intervención del empleado cualifica el préstamo hipotecario como hipotecante o adquirente y la intervención del cónyuge casado en gananciales como coadquirente, fiador o avalista es accesorio?
- 3º ¿Se puede entender que las ventajas económicas del préstamo al empleado compensan la pérdida de protección que correspondería en otro caso al cónyuge casado en gananciales como coadquirente, fiador o avalista y que la Ley proclama como irrenunciables?

1º ¿Realmente es aplicable el artículo 2.4.a) a los empleados de banca? A la primera cuestión, en mi opinión, hay que responder negativamente. No creo que el préstamo hipotecario concedido al empleado de banca sea el supuesto al que se refiere la Ley. Ello deriva de qué se entiende por préstamo concedido a título accesorio (o título subsidiario que emplean algunas Directivas UE) que emplea la Ley.

Sobre decir que no existe un concepto técnico-jurídico que explique qué significa, por ello hay que ir al texto de la Directiva de la que trae causa. La versión en español emplea la misma expresión, sin embargo, si observamos el texto en otros idiomas podemos esclarecer el significado:

Inglés: *credit agreements where the credit is granted by an employer to his employees as a secondary activity where such a credit agreement is offered free of interest or at an APRC lower than those prevailing on the market and not offered to the public generally;*
Su traducción es concedidos por un empleador a sus empleados como una actividad secundaria.

Italiano: *contratti di credito mediante i quali un datore di lavoro, al di fuori della sua*

attività principale, concede ai dipendenti crediti senza interessi o a un TAEG inferiore a quello prevalente sul mercato e non offerti al pubblico in genere;

Su traducción es contrato *mediante el cual un empleador, fuera de su actividad principal, concede al empleado crédito.*

Portugués: *Aos contratos de crédito em que o crédito seja **concedido por um empregador aos seus trabalhadores, a título de atividade secundária, sem juros ou com uma TAEG inferior à praticada no mercado, e não seja disponibilizado ao público em gera.***

Su traducción es concedido por un empleador a sus trabajadores, a **título de actividad secundaria**. Parece obvio que el caso que no cabe bajo ningún concepto es el del préstamo a empleado de banca porque es siempre actividad a título principal.

La norma parece más bien dirigida a no incluir estos créditos concedidos por empleadores que incurrirían en la condición prestamista que realiza dicha actividad de manera profesional, cuando concedan préstamos ventajosos a sus empleados. Como norma tales supuestos llevarían a aplicar la condición de profesional que deriva de la Ley 2/2009 que unida a los presupuestos del artículo 2.1 de la Ley 5/2019 obligaría a aplicar la reforma a estos préstamos. La exclusión evita ese efecto basándose en:

- Condiciones financieras ventajosas.
- Condiciones financieras exclusivas, por la condición de empleado.
- La actividad del empleador sea distinta de la concesión de préstamo.

En tales casos, parece que lo procedente es la aplicación de las reglas propias de la Ley 2/2009 que terminar por hacer aplicable las reglas propias de los préstamos concedidos a consumidor. Es muy habitual que se recojan en los convenios colectivos sectoriales o de grandes empresas. Los propios de la banca son equivalentes, pero no cumplen con el presupuesto del carácter accesorio, subsidiario o secundario de la actividad de concesión de préstamos.

Ejemplo:

Extraído del Convenio Colectivo de “Renault Financiaciones, Sociedad Anónima”, E.F.C. para 2005- 2007.

Art. 27. Anticipos y préstamos. Los trabajadores por necesidades propias y previa justificación de las mismas tendrán derecho ...

Igualmente, por necesidades de adquisición de vivienda, mediante justificación de dicha adquisición a satisfacción de la empresa, se otorgarán préstamos con las siguientes opciones:

*a) Préstamo de 15.025, 30 euros, reembolsables en un plazo de cinco años, en amortizaciones deducidas del recibo de salarios. El interés será calculado fijándose en el **euribor a cinco años menos 3, 2 puntos** durante toda la vigencia del préstamo.*

*b) Préstamo de 18.030, 36 euros, reembolsables en un plazo de cinco años en amortizaciones deducidas del recibo de salarios. El interés será calculado fijándose en el **euribor a cinco años menos 1 punto** durante toda la vigencia del préstamo.*

Pese a ser un establecimiento financiero de crédito y sujeto que detona la aplicación de la

ley 5/2019, la concesión de préstamos para adquisición de vivienda no es su actividad principal que es la de la conceder créditos al consumo relacionados con las transacciones comerciales del Grupo Renault.

2º ¿Aplica la regla de que la intervención del empleado cualifica el préstamo hipotecario como hipotecante o adquirente y la intervención del cónyuge casado en gananciales como coadquirente, fiador o avalista es accesoria?

Para abordar la cuestión hay que acudir al planteamiento más general, caso de deudor que reúna los requisitos propios de la exclusión y que este y solo este sea el deudor. Solo en este caso es planteable la aplicación de la exclusión, pues caso de ser codeudor la exclusión no habría de operar, como tampoco lo haría en el caso de fiador o garante consumidor, caso de la letra b) del artículo 2.1.

Se puede entender, vista la Exposición de Motivos de la reforma, que se ha establecido un régimen agravado de transparencia y de límite de pacto con la finalidad de reforzar la posición de los deudores en los contratos de crédito inmobiliario. Esta idea lleva necesariamente a entender que es el régimen más beneficioso desde un punto de vista de la posición del deudor en el contrato de financiación. De algún modo la carga del régimen viene soportada por el acreedor que en caso de exclusión tiene mayor margen de actuación y menores obligaciones en materia de transparencia y gastos. La aplicación del artículo 2 en su apartado primero sienta la regla general que se formula de un modo particularmente amplio; las exclusiones se establecen para casos que en otro caso se sujetarían a la reforma y que de modo excepcional quedan al margen de la Ley. Ese carácter excepcional debe obligar a tomar con cautela la extensión de las mismas por vía de interpretación o integración.

Tomando esto en consideración, se pueden plantear los siguientes casos concretos que:

- Empleado deudor del acreedor, siendo fiador o garante su cónyuge no empleado. No hay duda de que regirá la reforma por darse el presupuesto del artículo 2.1 de la Ley 5/2019. El juego de la exclusión no puede producir más efecto que el que se produciría en el caso de un préstamo fuera del ámbito de la Ley, por ejemplo, caso de deudor persona jurídica en un préstamo con finalidad empresarial sobre bien residencial -para el que nunca regirá la reforma- en que, sin embargo, es garante o fiador una persona física.
- Empleado deudor del acreedor, siendo codeudor su cónyuge no empleado. No hay duda de que regirá la reforma por darse el presupuesto del artículo 2.1 de la Ley 5/2019, en uno de los sujetos que es lo que cualifica el contrato. La exclusión no juega puesto que la concurrencia de un sujeto que reúna las condiciones propias del destinatario de la norma hace que se extienda a todo el contrato, no pudiendo crearse condiciones diferenciadas dada la unidad de contrato. Estos dos supuestos pueden aplicarse a los dos casos de las letras a) y b) del artículo 2.1, esto es, ya sea un préstamo en que se constituya garantía hipotecaria sobre bien residencial con independencia de la finalidad del préstamo, ya sea el empleado deudor consumidor en el préstamo. El caso más habitual será la adquisición de la vivienda habitual del matrimonio.
- Empleado deudor del acreedor, no siendo el cónyuge deudor, fiador o garante:
 - a) Casados en régimen de separación: Rige la exclusión, no se afecta el patrimonio del cónyuge ni es parte en el contrato de crédito, solo comparecerá a los efectos del artículo

1321 del Código Civil y 91 del Reglamento Hipotecario, esto es, a los efectos de prestar el consentimiento para la constituir la garantía -ello si se considera necesario, lo que no parece en aplicación de la teoría del negocio complejo caso de financiación para adquisición de inmueble que vaya a constituir vivienda habitual-.

- b) Casados en gananciales u otro régimen de comunidad o comunicación: Ya sea en caso de adquisición del inmueble, o constitución sobre inmueble residencial con independencia de la finalidad, en la medida en que se va a constituir una garantía sobre bien ganancial -o común- y el cónyuge no deudor también hipoteca, tiene la condición de hipotecante no deudor, por tanto, garante. Sea por la constitución de hipoteca sobre bien residencial, sea por constituir un crédito de consumidor, no puede regir la exclusión de la norma por entrar en los presupuestos del artículo 2.1 de la Ley.

Este es el caso más discutido con ocasión de la reforma introducida. Existe un criterio que contradice la presente exposición y que parte de entender que lo principal es la condición de empleado del acreedor que supone una cualificación que convierte al préstamo concedido en una especie de contrato al margen del ámbito de la Ley, de modo tal que siendo tal condición esencial y principal no puede verse desvirtuado por la intervención del cónyuge no empleado. Por otro lado, se opone al entender que se trataría de una interpretación muy expansiva del artículo 2.1 de la Ley que podría dejar vacía de contenido la exclusión del 2.4. En mi opinión, esta tesis admisible en atención a los siguientes argumentos:

- * La intervención del cónyuge no es una mera intervención, es un consentimiento al gravamen hipotecario impuesto, cuando se trate de constituir hipoteca sobre bien residencial ganancial.
- * Caso de no intervención personal en atención a la consideración del tándem compra e hipoteca como negocio complejo, implicará la sujeción del bien a hipoteca no siendo deudor el cónyuge no empleado, pero teniendo la condición de garante como hipotecante no deudor.
- * La consideración de la condición del empleado como elemento esencial y principal no es acertada, al contrario, la concurrencia del presupuesto del artículo 2.1 es el elemento esencial. Este presupuesto se dará, por lo general, en el deudor empleado y en el cónyuge no empleado lo que genera la aplicación de la norma, la condición de empleado se añade para general la exclusión, sin que pueda contrarrestar la aplicación de la norma, pues el otro sujeto afectado entra en la normal aplicación de la norma.
- * Argumentar que una interpretación extensiva de la regla general puede generar la inaplicación de la norma excepcional de la exclusión no es un argumento sólido. Precisamente la Ley en su formulación acude a un criterio muy amplio señalando un ámbito de aplicación muy extenso que contempla no solo los créditos de nueva creación, sino que además incluirá los que queden en su ámbito caso de transmisión, novación y subrogación. Por otra parte, las normas de excepción han de ser interpretación restrictiva, lo que choca con la defensa de la posición que se critica.

3º ¿Se puede entender que las ventajas económicas del préstamo al empleado compensan la pérdida de protección que correspondería en otro caso al cónyuge casado en gananciales como coadquirente, fiador o avalista y que la Ley proclama como

irrenunciables? Hay que tratar de resolver si la incidencia de las condiciones favorables de la oferta dadas en atención a la condición de empleado hace prevalecer la no aplicación de la norma contenida en la nueva Ley y ello, siendo conscientes de que la propia legislación las señala como irrenunciables.

Esto es especialmente planteable en aquellos casos en que **el cónyuge del deudor no es codeudor**, pero sí cotitular en régimen de gananciales o de comunidad del bien sobre el que se constituye la garantía. En la posición defendida, hemos calificado la posición del cónyuge del deudor como hipotecante no deudor, de modo que no puede verse tal compensación, pues pierde la posición garantista de la norma y no está beneficiado por las condiciones del préstamo y ello, además, refrendado por el carácter imperativo de la norma. Es garante y regiría el criterio del artículo 2.1.a) si el bien es residencial.

En los casos de que sea codeudor con el cónyuge empleado, hay posiciones que centran el argumento en que la oferta es cerrada, no abierta al público en general. Este requisito no quiebra por el hecho de que junto con el empleado concorra, por ejemplo, su cónyuge o pareja no empleados. Su intervención proviene de su vinculación personal con el trabajador y no supone el ofrecimiento del préstamo al público en general. De este se entendería que el matrimonio queda integrado como una suerte de unidad a la que se aplica de forma unitaria la exclusión en atención a la condición de empleado de uno de sus miembros.

En mi opinión, esa no es la cuestión, el ofrecimiento especial al empleado no quiebra por la intervención, pero no obsta a que ello prive a quien tiene la condición de protegido de la aplicación de las normas que introduce la Ley y que, además, son imperativas. Conviene no confundir la ventaja financiera ofrecida al empleado y que gira en torno a la no existencia de intereses o con una TAE -que engloba intereses y gastos y costes asociados a la formalización y vida del préstamo- con la no aplicación de las reglas especiales de transparencia, vencimiento anticipado, gastos y comisiones, operaciones vinculadas y demás contemplados por la Ley para los contratos en su ámbito. La no aplicación de la exclusión no hace de peor condición al empleado casado, sino que permite no extraer de raíz la protección que, de otro modo, sin dudas, tendría el cónyuge del empleado deudor.

II.2 Depósito previo de los contratos en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación: especial referencia a las consecuencias de su falta.

La Ley 5/2019 modifica por el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación a los efectos de dotarlo como herramienta fundamental para la información y transparencia en el ámbito de la contratación del crédito inmobiliario. A tal efecto la nueva redacción establece dos novedades fundamentales que refuerzan su ámbito objetivo previo, así:

Artículo 11. Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

*2... Los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, **deberán depositarse obligatoriamente por el prestamista en el Registro antes de empezar su comercialización.** ...*

3. ...

4. Serán objeto de inscripción las ejecutorias en que se recojan sentencias firmes estimatorias de cualquiera de las acciones a que se refiere el apartado anterior. **Obligatoriamente se remitirán al Registro de Condiciones Generales las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas.**

Además de esta norma básica y el reglamento de desarrollo de la Ley, tenemos como instrumento específico que interpreta el alcance la norma la Instrucción de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el registro de la propiedad. En esta instrucción la Dirección General trate dar respuesta a algunas de las dudas básicas que respecto de esta cuestión se suscitan.

En esencia las preguntas básicas son las siguientes:

¿Implica la falta absoluta de depósito la imposibilidad de la inscripción registral? ¿Cualquier divergencia respecto del contrato depositado implica una discordancia que determine el incumplimiento de la obligación de depósito? ¿La falta de depósito de una concreta cláusula es impeditiva de la inscripción registral?

Para responder a estas preguntas, se ha de completar las previsiones del artículo con 11 con el tenor del artículo 24 de la propia Ley de Condiciones Generales de la Contratación que establece que:

La falta de inscripción de las condiciones generales de la contratación en el Registro regulado en el capítulo III cuando sea obligatoria o la persistencia en la utilización o recomendación de condiciones generales respecto de las que ha prosperado una acción de cesación o retractación, será sancionada con multa del tanto al duplo de la cuantía de cada contrato por la Administración del Estado, a través del Ministerio de Justicia, en los términos que reglamentariamente se determinen, en función del volumen de contratación, del número de personas afectadas y del tiempo transcurrido desde su utilización...

Partiendo de esta base tenemos:

- 1º Deber de depósito previo de los formularios de los préstamos y créditos
- 2º La falta de inscripción de los contratos referidos será sancionada con multa.
- 3º Remisión obligatoria de las sentencias de nulidad, cesación o retractación de las condiciones generales abusivas.

En abstracto:

- La idea es que queden reflejados en el Registro los formularios y las posibles modificaciones judiciales de cláusulas que incorpore para la mejor publicidad de los distintos modelos de contratación.
- Se establece como consecuencia del incumplimiento una sanción a cargo de la entidad prestamista.
- No se establece ninguna regla concreta referida a la autorización del documento por parte del

notario ni regla sobre la posible consecuencia impeditiva de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

- No se dota de eficacia legitimadora a la inscripción en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación ni una presunción de validez de las condiciones inscritas.

Esto deja abierto a la labor del intérprete el verdadero alcance de la norma y la respuesta a las preguntas antes planteadas. Así:

¿Implica la falta absoluta de depósito la imposibilidad de la inscripción registral?

Son dos las posiciones al respecto:

- a) Estricta: con la expresión “deberán” que emplea el artículo 11.2 implica una obligación de necesario cumplimiento con carácter previo a la comercialización de préstamo o crédito de suerte que ante la falta de cumplimiento procederá la calificación negativa señalando como defecto impeditivo de la inscripción esa falta de depósito.
- b) Flexible: la expresión “deberán” no puede interpretarse desconectada de las previsiones del artículo 24 de la Ley de CGC de modo que la falta de inscripción se ha de entender como una infracción que sanciona con la imposición de una multa. Ello, además, se sostiene en la falta de una previsión expresa que determine la ineficacia de tales contratos que detonaría la aplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, así como en la falta de norma que expresamente lo señale como impeditivo de la inscripción.

La instrucción de la Dirección General no repara en el caso de la falta global de cumplimiento pues se limita a analizar fundamentalmente los casos falta respecto de cláusulas concretas. Ello no permite apoyar directamente la solución estricta, pero sí, ante el silencio y ante la solución para los casos concretos puede entenderse que la solución flexible planteada es defendible.

¿Cualquier divergencia respecto del contrato depositado implica una discordancia que determine el incumplimiento de la obligación de depósito? ¿La falta de depósito de una concreta cláusula es impeditiva de la inscripción registral?

La solución a estas dos cuestiones se dará conjuntamente dado que el criterio que establece la Instrucción de 13 de junio de 2019 para estos casos puede condensarse en una solución básicamente única. Así, extrayendo de su texto algunas afirmaciones básicas tenemos las claves:

- *“En el supuesto de que se haya producido alguna discordancia entre una cláusula contractual y la condición general depositada, ello se deberá en principio a que esa estipulación tiene el carácter de condición particular, negociada individualmente”.*

“Que en la “valoración judicial deberán tenerse en cuenta hechos como que la diferencia entre la cláusula de la escritura y las depositadas implica precisamente que aquélla en principio no sería una cláusula general, sino particular, o negociada individualmente”.

En mi opinión, la solución no es satisfactoria. Básicamente lo que obliga es analizar el contenido de la cláusula para comprobar si efectivamente es predispuesto como condición general. El hecho de no estar depositado incita a pensar que es condición particular, pero no establece -ni puede establecer- una presunción. Así no aporta nada a la labor en este ámbito pues debe analizarse en cualquier caso qué es y no condición general del contrato a efectos

de la calificación. El solo hecho de haber una divergencia no puede predeterminar la convicción del intérprete sobre el carácter de la cláusula, solo debe alertar de la necesidad de analizar su alcance y, en su caso, someterlo a la debida calificación registral.

- *“En el supuesto de que se compruebe, por el notario o por el Registrador, que una condición general no ha sido depositada, deberán notificárselo al Ministerio de Justicia, en cumplimiento de su deber general de colaboración con la administración” pero que ello “no debe impedir la autorización y posterior inscripción de la escritura de préstamo hipotecario”.*

En el caso de que la condición general no esté depositada, la Dirección General establece con claridad la consecuencia que se prevé, que no es, sino continuar con la autorización notarial del documento y, en su caso, con la inscripción registral y, adicionalmente, comunicar al Ministerio de Justicia. Esta comunicación ha de entenderse pensada a los efectos de la posible imposición de sanciones derivadas del incumplimiento de la obligación prevista en el 11.2 que establece el citado artículo 24.

A modo de síntesis cabe señalar los posibles escenarios:

1. Discordancia entre la condición depositada y la contenida en la escritura de préstamo hipotecario:
 - Si no implica un cambio de sentido de la cláusula, no plantea problema alguno.
 - En la medida que suponga un cambio de sentido o alcance, distinguimos:
 - * Sea una cláusula particular: porque así se exprese o se pueda deducir, no es necesario el depósito. Nunca presumir sin más que es cláusula particular por no proceder hacer una interpretación extensiva del texto de la Instrucción.
 - * No sea una cláusula particular sino auténtica condición general: se entenderá que falta el depósito, lo que lleva al siguiente caso.
2. Falta de depósito de una cláusula concreta: se ha de dar la solución prevista por la Instrucción que, además, implica una adecuación al tenor de la normativa que recogen los ya repetidos artículos 11.2 y 24 de la Ley de CGC. Se añade de un modo expreso que no implica ineficacia alguna ni impedimento de autorización o inscripción y completa con el deber de comunicación.
3. Falta absoluta de depósito previo del contrato:

Las dos opciones expuestas constituyen soluciones que resultan de sendas interpretaciones razonables de la norma. Téngase por remitido a lo antes expuesto, cabe, no obstante, añadir dos puntos diferenciados:

- De considerarse defecto, es desde luego subsanable. No tendría sentido señalar la insubsanabilidad del mismo por cuanto el deber de depósito solo se sanciona con multa, de modo que resolver la pérdida de prioridad y la repetición de un laborioso procedimiento de formación de la voluntad negocial sería una exigencia ilógica.
- Para articular la comprobación del depósito y facilitar la calificación registral de los escenarios planteados el Colegio de Registradores ha habilitado el acceso público y gratuito a la correspondiente sección del Registro de Condiciones Generales de la Contratación para que por vía electrónica se pueda comprobar el depósito de los formularios, así como de las



JORNADAS SOBRE EL TRIBUNAL DE CUENTAS

Por la redacción

EL TRIBUNAL DE CUENTAS Y EL CONTROL EXTERNO DE LAS CUENTAS PÚBLICAS. LA EXPERIENCIA PRÁCTICA DURANTE EL PERIODO DE VIGENCIA DE LA ACTUAL LEY DE LA CONTRATACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO Y OTRAS CUESTIONES DE ACTUALIDAD

En la inauguración intervino el Decano de Andalucía Occidental, el cual incidió en la necesidad de una verdadera transparencia en la contratación pública. En el logro de la misma considera que debe de hacerse una mayor utilización práctica de la llamada teoría del levantamiento del velo, entendida como un instrumento jurídico para hacer efectiva una legitimación pasiva distinta de la que resulta de la relación, contractual o extracontractual, mantenida con una determinada entidad o sociedad a la que la ley confiere personalidad jurídica propia, convirtiendo a los que serían «terceros» –los socios o la sociedad– en parte responsable a partir de una aplicación, ponderada y restrictiva de la misma, que permita constatar una situación de abuso de la personalidad jurídica societaria perjudicial a los intereses públicos o privados, que causa daño ajeno, burla los derechos de los demás o se utiliza como un medio o instrumento defraudatorio, o con un fin fraudulento.

Junto a este mecanismo sin duda alguna que será también efectiva la creación del Registro de Titularidades Reales del Colegio Oficial de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España.

Reproducimos algunas fotos del momento.



Juzgado de Guardia



INICIO SECRETO DE SUMARIO ACTUALIDAD ENTREVISTAS REPORTAJES SENTENCIAS OPINIÓN CONTACTO

JORNADAS DEL TRIBUNAL DE CUENTAS EN SEVILLA

La fiscalización de los contratos públicos como salvaguarda de los recursos económicos

- El Tribunal de cuentas apuesta por la utilización de las tecnologías de la información al servicio del ejercicio del control



La fiscalización de los contratos públicos como garantía de rigor y salvaguarda de los recursos económicos / T. C.

J. G.
15 Octubre, 2019 - 11:53h



La presidenta del Tribunal de Cuentas, María José de la Fuente, ha inaugurado esta mañana en Sevilla el curso “**El Tribunal de Cuentas: experiencia práctica y análisis de la nueva Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público**”, en el que ha destacado la relevancia de la actividad contractual de las entidades públicas para la satisfacción del interés general, la prestación de los servicios y la realización de los fines que les son propios, tratándose de un área de la actividad pública en la que se gestiona un importante volumen de recursos a la que presta especial atención el Tribunal de Cuentas en el ejercicio de su función.

En este contexto, la presidenta ha señalado que “la fiscalización sistemática de la contratación, considerada esta como uno de los principales ámbitos de riesgo en la gestión, constituye una medida que incluye **nuestro Plan Estratégico 2018-2021**, para contribuir al **buen gobierno y a la mejora de la actividad económico-financiera pública**”. Asimismo, ha explicado que “**es habitual que, en los Programas Anuales de Fiscalización, se incorpore un alto porcentaje de fiscalizaciones** que incluyen en su ámbito objetivo la verificación de la contratación pública. Concretamente, en el correspondiente a 2019, las fiscalizaciones que la abordan, de uno u otro modo, alcanzan más del 50%”.

En otro momento de su intervención, la presidenta ha hecho referencia a la apuesta del Tribunal de Cuentas por la **utilización de las Tecnologías de la Información al servicio del ejercicio del control**, mediante el uso de Plataformas y aplicaciones informáticas que agilizan y refuerzan los procedimientos fiscalizadores de la contratación de las entidades del sector público, ámbito en el que se promueve la celebración con los órganos de control externo de las comunidades autónomas.

Por otra parte, María José de la Fuente se refirió a las **propuestas de mejora que el Tribunal de Cuentas realiza en sus informes de fiscalización**; y, en este sentido, recordó algunas de las recomendaciones que están encaminadas a dotar de más transparencia, eficiencia y justificación a la contratación pública. Añadió que, en ellas, “se demandan informes que avalen razonadamente los importes presupuestados y la sostenibilidad de lo contratado; así como un mayor rigor en las fases de planificación, preparación y tramitación de los expedientes de contratación, evitando así incidencias en la fase de ejecución”.

También ha indicado que en los Informes de fiscalización se insta a la incorporación de criterios medioambientales y de igualdad de género en los pliegos de los contratos; así como a que se ejerza una vigilancia y control más estrictos en su ejecución.

Por último, la Presidenta ha destacado “**la labor que desarrolla el Tribunal de Cuentas en relación con las posibles responsabilidades de distinta naturaleza** que puedan resultar de los informes de fiscalización; entre ellas, las contables, que se dilucidan por la Sección de Enjuiciamiento del propio Tribunal de Cuentas”.

Tras la sesión de inauguración, han comenzado las sesiones de esta primera jornada del curso en la que se hablará sobre los efectos resultantes de la aplicación de la Ley de Contratos de 2017, tras año y medio de vigencia, y la experiencia de su aplicación en el ámbito de actuación del Tribunal -tanto en su vertiente fiscalizadora como de enjuiciamiento-. Esta primera jornada contará con, entre otros ponentes: José Manuel Suárez Robledano y Miguel Ángel Torres Morato, Presidente de la Sección de Enjuiciamiento y Fiscal-Jefe del Tribunal de Cuentas, respectivamente.

ES NOTICIA Valerín García Tiempo en Sevilla Romería de Valme MTV Sevilla 2019 Accidente Torreblanca Campo de Gibraltar Niño pintor Elecciones Sevilla Aeropuerto Sevilla

Síguenos en: [f](#) [t](#) [i](#) NACIONAL SEVILLA Inicio sesión | Registro

ABCandalucía  **ANDALUCÍA** Buscar

Sevilla Provincia Opinión **Andalucía** España Internacional Economía Deportes Cultura Gurmé 90 Aniversario ABC Gente&Estilo Conocer Más

SEVILLA ANDALUCÍA Almería Cádiz Córdoba Granada Huelva Jaén Málaga Sevilla

Publicidad

JORNADAS

El Tribunal de Cuentas reclama poder sancionar y no sólo embargar

- El presidente de la Sección de Enjuiciamiento, José Manuel Suárez Robledano: «En España nos falta un sistema de sanción inmediata»



Suárez Robledano, el primero por la izquierda, en la inauguración del curso del Tribunal de Cuentas en Sevilla - Rocío Ruz

0 Jesús Díaz

[f](#) SEVILLA - Actualizado: 16/10/2019 07:58h [GUARDAR](#)

La Facultad de Derecho de la **Universidad de Sevilla** acogió este pasado martes la inauguración del curso «**El Tribunal de Cuentas: experiencia práctica y análisis de la nueva Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público**», que se desarrollará durante varias jornadas. Una de las críticas que se lanzó en su momento frente a esta Ley, que **entró en vigor en marzo de 2018**, fue el débil régimen sancionador que se incluía en la misma normativa. A este respecto, pero también con carácter general, el **presidente de la Sección de Enjuiciamiento del Tribunal de Cuentas, José Manuel Suárez Robledano**, evidenció que en España «**nos hace falta un sistema de sanción inmediata**», por ello reclamó el establecimiento para el Tribunal de Cuentas de una **potestad sancionadora y evitar que sólo pueda decretar embargos**.

La jornada fue inaugurada por la **presidenta del Tribunal de Cuentas, María José de la Fuente**, el alcalde de Sevilla, Juan Espadas, el presidente de la Cámara de Cuentas de Andalucía, Antonio López, y el decano de la Facultad de Derecho, Alfonso Castro, entre otros.

Después de impartir la ponencia sobre la actuación del Tribunal de Cuentas en la **contratación del sector público**, Suárez Robledano atendió a este periódico y abordó, a modo de **balance**, el funcionamiento de la **Ley de Contratos del Sector Público** tras su primer año en vigor.

En la tramitación del nuevo texto legislativo se escucharon voces de distintos sectores por la debilidad del régimen sancionador que se incluía en su articulado. «Quizás habría que perfeccionarlo», admitió Suárez Robledano. Pero para este magistrado este problema es general en España, donde, a su juicio, **«nos falta un sistema de sanción inmediata, una reacción rápida frente al que incumpla»**.

«Atosigados»

Al hilo de esto, subrayó que el Tribunal de Cuentas sólo puede decretar el embargo de los bienes en caso de no devolver el dinero dispuesto de forma indebida. **«No puede imponer sanciones ni multas, que es un medio disuasorio muy importante»**.

Como ya hiciera la propia presidenta del Tribunal de Cuentas María José de la Fuente hace unos días, Suárez Robledano se muestra partidario y **reclama también que se establezca la potestad sancionadora en esta institución**. «Si hay una reacción rápida de imposición de sanción, hay reacción» por parte del afectado y «probablemente se mejore» en la reducción de casos por responsabilidades contables.

Como ejemplo de las «bondades» de un sistema de sanciones ha expuesto el caso de la circulación vial, donde después de agravarse por parte de la **Dirección General de Tráfico** las sanciones, se redujo la siniestralidad.

Suárez Robledano abogaría por tener poder de sancionar, pero advirtió de que para ello haría falta aumentar los medios materiales y personales, pues actualmente se encuentran **«atosigados» por la cantidad de asuntos de responsabilidad contable que ingresan derivados del proceso independentista catalán o los ERE irregulares de la Junta de Andalucía**.

Apoyo de las diputaciones provinciales

Entrando a fondo en la valoración de la **Ley de Contratos del Sector Público**, el presidente de la Sección de Enjuiciamiento ha señalado que se trata de **una ley «compleja»**, pero celebra que las administraciones «estén cumpliendo lo mejor posible sin negativas ni resistencias».

No obstante, para este magistrado del Tribunal de Cuentas la ley es **«demasiado reglamentista»**. En España tradicionalmente se abogaban por leyes breves y reglamentos que las desarrollaban más detallados, pero en este texto normativo está «todo en una ley, que es muy detallada, excesivamente, con muchos requisitos que burocratiza un poco».

Con este tipo de leyes **«se crea una legalidad pétrea** que cuesta mucho cambiar, sobre todo, si se tiene en cuenta la nueva composición parlamentaria donde es difícil alcanzar consensos».

Uno de los ponentes en las jornadas organizadas por el Tribunal de Cuentas expuso como uno de los errores de esta ley la administración electrónica. Suárez Robledano ha indicado a este respecto que si funciona bien es positivo, aunque ha admitido que en España existe **«un problema con la administración local**, con más de 8.000 ayuntamientos y 4.000 entidades autónomas», que en algunos casos no disponen de infraestructuras ni medios para abarcar esta administración electrónica, cuestión en la que debe aparecer **el apoyo de las Diputaciones Provinciales**.

HOMENAJE A MANUEL GALÁN ORTEGA

Por la redacción

El pasado 16 de octubre se celebró un homenaje con motivo de su jubilación en el Círculo de la Amistad de Córdoba. Reproducimos algunas fotos del momento.





UN REGISTRADOR ANDALUZ

Por Manuel Galán Quesada

Registrador de la Propiedad de Villacarrillo

Todo estaba inundado de una luz fulgurante,
espléndida, como debía ser la que iluminaba el Paraíso
terrenal. La luz rielaba en aquel océano de montañas
como oro y plata líquidos, rompiéndose en áurea
espuma fosforescente al tropezar con los obstáculos.
Aquello era más grande que las más amplias
perspectivas del inglés Martywny; mil veces más
hermoso. El infinito iluminado es mucho más sublime y
prodigioso que el infinito en oscuro.

Teófilo Gautier

Fco. Manuel Galán Ortega nació en Baena, el 19 de junio de 1949, hijo de Antonio y Encarnación, maestros. Está casado con Sagrario Quesada Muñoz-Reja (también maestra, además de diplomada en Comercio y casi licenciada en Filosofía y Letras), de cuyas primeras y únicas nupcias tiene tres hijos: Sagrario, más conocida por Nain, Antonio y el que escribe estas líneas.



Que sabe leer, escribir,
tocar la guitarra y cantar.
Que más que la religión
católica, profesa la
Semana Santa de Córdoba
y la devoción a la Virgen de
los Dolores.

De sus primeros años en
Baena recuerda una
infancia feliz, la mortecina
luz eléctrica sobre las
paredes blancas, y el frío.

Siendo todavía un niño se

trasladó a Córdoba, porque, como su madre le insistía desde que tuvo uso de razón, sólo estaban allí de paso: “No te encariñes”.

Así que lo que más le llamó la atención al llegar a la que por lo visto era su ciudad, fue la espléndida luz que desprendían las farolas y los carteles luminosos -PHILIPS-. Esos fueron los tiempos de patear naranjas con Pepe Muñoz en la Plaza de la Magdalena, de los coquetos escaparares redondeados de la tienda “el



Capricho”, de Di Stéfano, Kopa, Rial, Puskas y Gento, de jugar a los dictados con su madre, de acompañar a su padre al Coso de los Tejares, donde había una parra y un jazmín y nació una gran afición -como bien dijo Santi Molina el otro día, es madridista y de Antonio Ordóñez, pero hay que decir que no habla de toros con quien no vio a Paco Camino-. También eran los tiempos de ir con la tía Carmela al teatro cine “Duque de Rivas” y, en verano, al Coliseo de San Andrés, donde también hay un jazmín, y sobre el que lucen hoy las mismas estrellas de entonces. Este verano que viene iremos Manolín, Lolo y Manolito, aunque la película no será de romanos, ni de David Lean ni de John Huston, ni de Billy Wilder ni de Hitchcock. Luego llegaron unos discos de Londres de unos peludos que se llamaban algo así como “los Escarabajos”, el usar capa, los guateques donde tocaban “los Muñecos” -como en el que conoció a mi madre-, las clases de francés, el aprender a tocar la guitarra y muchísima literatura... Con ese bagaje marchó a Sevilla a estudiar Derecho.



Allí vivió en el Hernando Colón, del que era director Morales Padrón, y en la Real Fábrica de Tabacos recibió clases de Pelsmaeker, Olivencia, Clavero, Jordano... Esos fueron los años de patear toda Sevilla porque el presupuesto para el autobús no duraba nada en las tabernas, de ir con José María Piñero al Viso del Alcor a escuchar a Antonio Mairena, de Paco Ibáñez y la Nova Cançó, de musicar a Miguel

Hernández, de dejarse barba y de correr delante de los grises en el 68, el de verdad, porque, a diferencia de lo que pasaba en Saint Germain, en Sevilla no había ninguna playa debajo de los adoquines. Salió licenciado e indemne y volvió a Córdoba.

Hizo las oposiciones bajo la dirección de Emilio Gosálvez Roldán -a quien define, sin ambages, como un genio- y éste contaba, para los prácticos, con la colaboración de Manuel Moreno, Antonio Manzano y Manuel Rodríguez-Poyo. Aprobó regis-tros en año y medio. Poco después suspendió el dictamen de notarías y ya decidió ser, exclusivamente, registrador de la propiedad (además de preparador, pero esa es otra historia).



Su primer destino, el único fuera de Andalucía, fue Alcaraz, adonde viajaba en un MINI 1000 verde, con el techo blanco y parrilla negra de panal de abeja, el cual pronto pasó a mi madre, quien no apreciaba el principal rasgo de su carácter británico, que era quedarse sin frenos. Por eso terminó arrumbado en la leñera entre troncos de olivo y una mesa de ping pong. A los niños nos encantaba subirnos en él y hacer largos viajes

imaginarios que nunca nos llevaban a Castrojeriz, mi primer destino, donde algunas mañanas de invierno sobre la carretera cae una niebla pesada y espesa, casi sólida, que al levantarse deja cada brizna de hierba convertida en cristal, como en una película de Tim Burton; ni a Villacarrillo, mi destino actual, por el que también pasaba mi padre camino de Alcaraz, y no sé si observó -seguro que sí- cómo en estas fechas, a lo lejos, el humo de las candelas detiene su ascenso al enfriarse y se posa en las copas de los olivos, cubriéndolos con un velo blanco -qué bien lo rodarían John Ford o Michael Cimino-. Detrás del parabrisas la vida es en PANAVISION y esa es una de las ventajas de ser registrador de pueblo. Después fueron Rute, Baena, Lucena, Córdoba 3, Sevilla 12, Marbella 2 y Córdoba Mercantil.

Para mi padre sólo hay cinco ciudades que merezcan la pena: París, Madrid, Marbella, Córdoba y Sevilla. A París no es posible concursar y aunque Madrid tiene un otoño maravilloso y se lo ha planteado más de una vez, lo cierto es que nunca lo ha hecho. Como tantos, ha seguido el consejo que el señor Legrandin daba al niño Proust:

“Procura guardar siempre por encima de tu vida un buen espacio de cielo, joven... Tienes un alma muy buena, poco usual, y una naturaleza de artista. Así que no consientas que le falte lo que necesita”.

Bajo ese cielo que empieza en Despeñaperros y que a todos nos une y ampara, se yergue orgullosa la más bella ciudad. Mi padre quiere mucho a Sevilla, y Sevilla, el otro día lo demostrasteis, le corresponde.



MANUEL GALÁN

*Por M^a Emilia Adán García
Decana del Colegio de Registradores*



Hablar de Manolo es hablar de música, de la melodía que se arranca a una guitarra, por eso quisiera que ustedes imaginaran y sonara en su mente, “Entre dos aguas” tal y como la tocaba el maestro Paco de Lucía. Desearía que fuera la banda sonora de este merecido homenaje.

Manolo, querido compañero, hoy estás entre dos aguas, separadas por esa brecha que inesperadamente, aunque todos

conocemos su fecha, abre la jubilación.

A un lado, un agua, una vida profesional plena, preferentemente en tu tierra: Andalucía. Sirviendo registros de la propiedad, hasta que “sabiendo los caminos” llegaste al registro mercantil y de bienes muebles de Córdoba.

Aunque se dice que el ser registrador no es una vocación, yo creo que al menos nadie puede negar que si es una convicción. Que te lleva a buscar la utilidad social del trabajo diario, sabiendo que éste contribuye a la paz social. Creo no equivocarme al decir que Manolo transmitió ese sentimiento,



esa convicción, a sus alumnos, a los alrededor de 20 registradores que hoy continúan su labor, en el más amplio sentido del tracto sucesivo, o quizá incluso del blockchain.

Manolo ha mirado, en el ejercicio de su función, hacia delante, no le ha asustado la modernidad, ni el ejercer su función de acuerdo con la realidad social del tiempo en el que se aplica el derecho, como enuncia el Código Civil en su artículo 3. Un hombre de su tiempo, comprometido con la lucha contra el blanqueo de capitales, ya sea en Marbella colaborando con el CRAB, ya sea en Córdoba, haciendo efectiva la creación del registro de titularidades reales.



Un registrador de los pies a la cabeza, desde la labor técnico-jurídica a la nada desdeñable función organizativa. Sin olvidar su vertiente colegial, dirigiendo el Centro de Estudios Registrales del Decanato de Andalucía Occidental, o compartiendo con un grupo de compañeros, y amigos una candidatura a la Junta Nacional, para tratar de impregnar el Colegio de su forma de ver la profesión.

Entre dos aguas.

El otro agua, o en la otra orilla, tu vida personal: tus amigos, tu familia, Sagrario. Tu ciudad a la que cantó Góngora y Lorca, a la que cantas tú con tu guitarra.

Esos acordes vivos, que desbordan sentimiento y vitalidad, siempre entre dos aguas.

Sólo deseo Manolo que sigas caminando entre esas dos aguas, y que la brecha que pretende abrir la jubilación no te haga elegir entre una de ellas. Los compañeros te seguimos necesitando, todavía tienes mucho que aportar, y nosotros estamos deseosos de recibirlo.



Con el orgullo de contemplar en ti una vida plena, al servicio de todos nosotros, ante un hombre bueno damos la bienvenida a una jubilación, que esperamos te permita continuar entre esas dos aguas con el brío y la intensidad con la que Paco de Lucía arranca de su guitarra esos acordes.



EL DUQUE DE RIVAS

Por Antonio Javier Robledo Castizo
Registro de Sanlúcar la Mayor

*Envuelve al mundo extenso triste noche,
Ronco huracán y borrascosas nubes
Confunden, y tinieblas impalpables,
El cielo, el mar, la tierra:*

*Y tú invisible te alzas, en tu frente
Ostentando de fuego una corona,
Cual rey del caos, que refleja y arde
Con luz de paz y vida.*

*¡Qué carga tan insufrible
es el ambiente vital,
para el mezquino mortal
que nace en signo terrible!
¡Qué eternidad tan horrible
la breve vida! ¡Este mundo
qué calabozo profundo,
para el hombre desdichado
a quien mira el cielo airado
con su ceño furibundo!*

Estos dos fragmentos, como bien sabéis, pertenecen a dos de las composiciones más famosas del duque de Rivas, el Faro de Malta y don Álvaro o la fuerza del sino. Esta última es, sin duda, la mejor obra de teatro del romanticismo español. Aun cuando la mejor aportación de don Ángel a este movimiento literario son los Romances Históricos, en los que evoca las glorias del pasado nacional, y en el prólogo a ellos hace una defensa del romance como género literario y como expresión de la narrativa castellana.

En España, el cultivo de las artes y las letras no ha sido ni tarea única ni profesión exclusiva.

Los escritores han figurado como hombres públicos, ora en la guerra, ora en la política, desde que la política sustituye a la contienda bélica. Ejemplo claro de esta afirmación es Garcilaso de la Vega, que fallece al escalar una torre de castillo, Ercilla cantando sus propias hazañas, el manco de Lepanto etc., etc.

Mas no vamos a escribir sobre las cualidades de la obra literaria del duque de Rivas, sino exponer las vicisitudes en su existencia terrena como político.

Es como si diferenciamos entre el político y soldado Ángel de Saavedra y el inmortal escritor duque de Rivas.

En efecto, don Ángel de Saavedra llegó a ser Presidente de Gobierno del Reino de España. Si



bien fue lo bastante breve para no dejar mucha huella.

Fue nombrado en julio de 1854, designó a los ministros a media mañana, pero a medida que avanza la jornada estalla una sublevación popular, que enfurecida por el cariz conservador del gabinete, a pesar de los sucesos de Vicálvaro y del manifiesto del Manzanares, levanta barricadas y se dedica al pillaje y a la lucha callejera, hasta que la reina Isabel II llama a Espartero, cesa el duque que sólo estuvo al frente del gobierno dos días.

Es uno de los presidentes de gobierno más efímeros de la historia de España.

¿Cómo se desarrolla la vida política del duque de Rivas? Comencemos, como siempre, por el principio.

Don Ángel de Saavedra y Ramírez de Baquedano es el segundo hijo de Juan Martín de Saavedra y Ramírez y de María Dominga Ramírez de Baquedano y Quiñones, marquesa de Andía y Villasinda. Nace en Córdoba en 1791. Su padrino de bautismo fue su hermano Juan Remigio y recibió quince nombres, entre ellos Ángel. En su partida de bautismo se enumeran, amén de apellidos, las propiedades y títulos de sus progenitores. Una atenta lectura nos da idea de su carácter noble.

Córdoba. Ciudad de emperadores romanos y califas orientales, la de los más bellos paisajes que ven los ojos del hombre. Encantadores vergeles rodean Córdoba, salpicados de sierras verdeadas de jazmines, alamedas de naranjos, que reflejan en las aguas del Guadalquivir magníficas casas morunas, imponentes ermitas y bellos palacios. Es patria de multitud de ingenios y de grandes talentos, cuna de Lucio Anneo Séneca, Averroes, Lucano, Juan de Mena, Luis de Góngora y tantos otros.

Es en esta ciudad donde nace el diez de marzo don Ángel de Saavedra y Ramírez de Baquedano, así llamado en el siglo y en la inmortalidad duque de Rivas. Y como vástago de familia de rancio abolengo, a los seis meses le pusieron la cruz de caballero de la Justicia de Malta. Poco después era guardia de corps supernumerario, y con ocho años recibió los títulos de caballero de las órdenes de Santiago y San Juan.

Su primera educación se corresponde con su clase social e, incluso, fue superior en solicitud y esmero a la que se habituaba entre los grandes de España. Con nueve años se traslada a Madrid, huyendo de los estragos de la epidemia de fiebre amarilla. Los primeros años del duque aparecen marcados por la formación clásica en el seminario de nobles de Madrid. Estudia latín bajo el magisterio de un profesor francés y recibe conocimientos de geografía, francés e historia.

Le fueron revelados los rudimentos de las bellas artes y aprendió dibujo y pintura bajo la dirección

de Mr. Verdiguier, escultor francés afincado en nuestro país. Desde su infancia fue aficionado a los versos, que ya producía su padre, y en la casa, al decir de Pastor Díaz había un fámulo que componía con singular facilidad composiciones repletas de equívocos y retruécanos, de los que se prodigaba en los acontecimientos festivos de la casa.

No menor pasión mostró el duque de Rivas por el dibujo. Huérfano a los doce años. Su padre fallece en Barcelona, en 1802, donde había acudido formando parte del cortejo que recibía a la princesa napolitana, primera esposa de Fernando VII, doña María Antonia. Desde los siete años era capitán de caballería agregado al regimiento del infante. Al fallecer su padre, la duquesa viuda queda tutora y curadora de sus hijos, dispone que su hijo ingrese en el Real Seminario de Nobles de Madrid. Aquí amplía sus conocimientos del *trívium* y *quadrivium* y se adiestra en el arte de la esgrima y en el conocimiento de las bellas artes. En este centro, don Ángel de Saavedra no sobresalía por su aplicación ni destacaba por la tenacidad necesaria para adelantar en estudios profundos o en especulaciones científicas.

Antes al contrario, la poesía y la historia eran su estudio y afán favorito, se esmeraba en la traducción de clásicos griegos y latinos y se aventuraba en composiciones poéticas propias. Con dieciséis años empieza sus servicios de guardia en el regimiento de la Real Persona. Aquí ingresó por presión familiar, para evitar ir a la guerra y se le traslada a la compañía flamenca de la Real Guardia de Corps como simple guardia, modificándose el anterior nombramiento por el de alférez sin despacho. De este modo se libra de la amenaza de ir con el regimiento de caballería de la Infanta de ir a servir más allá de nuestras fronteras. Sirve como tal en Aranjuez y en el Escorial, donde asiste a los acontecimientos que acabaron con la causa abierta por sus padres al futuro Fernando VII. Poco después se reforma el cuerpo de Guardia y acaban las aspiraciones del duque de Rivas de continuar esa carrera.

La participación en la guerra de la Independencia había creado, para sus partícipes, un clima heroico y legendario. En esta contienda participa en varias batallas, resultando herido en la de Ocaña. En Córdoba, curándose de sus heridas, tuvo que huir y tras pasar por Málaga y Gibraltar llega a Cádiz, donde es ascendido a capitán. Al finalizar la guerra se retira del servicio con el grado de teniente coronel, vinculado al Estado Mayor de la plaza de Sevilla y con una asignación de 8.000 reales. En Cádiz hace amistad con el poeta Quintana, con Martínez de la Rosa, con Juan Nicasio Gallego y con Alcalá Galiano. Se declara liberal y partidario de la Constitución.

En 1816 solicita el empleo de coronel de caballería ligera, agregado al Estado Mayor de la plaza de Sevilla y con una asignación notablemente superior. A la vuelta de Fernando VII, abolida por el decreto de Valencia la Constitución, tuvo don Ángel la suerte de no ser perseguido por sus ideas liberales. A pesar de la reacción absolutista de 1814, el duque desarrolla una intensa actividad política y literaria, según denotan sus discursos liberales, pronunciados en Córdoba y Madrid.

En 1813 publica un tomo de poesías que fue muy famoso en su época, y a fines del año siguiente compuso la tragedia *Ataúlfo*, que tuvo la honra de ser censurada. A esta siguió *Doña Blanca y Aliatar* de gran éxito en Sevilla. Con estas y con el *Paso Honroso* concluye el primer ciclo, por así decirlo, de su producción. Abandona Sevilla, por motivos de salud, y se traslada a Córdoba a fines

de 1819.

El 1 de enero de 1820, Riego proclama la constitución de 1812 en las Cabezas de San Juan. Un nuevo periodo político, de corta duración, parece que se asienta en España.

La aceptación, sabemos que falsa y forzada, de Fernando VII de la constitución le llevan a ser elegido diputado por Córdoba en 1821. Es elegido diputado a Cortes en la legislatura de 1822. Unido estrechamente a Alcalá, Galiano e Istúriz, se sitúa con ellos en lo más extremo de la oposición al ministerio de Martínez de la Rosa. Fue secretario de las Cortes en 1822 y su fama parlamentaria de esa época se funda en una célebre sesión de 1823, el 11 de enero, en la que contesta a las amenazas de los gabinetes de la Santa Alianza. Viaja por Europa, con una licencia concedida por el marqués de Las Amarillas, durante varios años. En este periplo estudia los establecimientos europeos, a la vez que aprovecha para cultivar la pintura y la literatura.

En Córdoba es nombrado intendente en 1820 Alcalá Galiano, con el que entabla una duradera amistad. Esta confraternización le hace alinearse políticamente con su amigo, militando en las filas del liberalismo exaltado, siendo hostil en sus intervenciones al clero, a los realistas y a los activistas reaccionarios. Desde el momento en que don Ángel entra en el juego político, inducido por Alcalá Galiano, apoyando a los exaltados y votando a favor de la moción contra Fernando VII, comienza su exilio político y personal, de 1823 a 1834, que suponen a la vez la ampliación de su horizonte literario.

Entran en España los Hijos de San Luis. El rey se niega a partir para Cádiz. Se hace aprobar –alentada por Alcalá Galiano– una proposición declarando a Fernando VII “demente momentáneo”. Y se nombra una Regencia provisional durante el traslado del Gobierno y de la familia real, a Cádiz. El duque de Rivas vota afirmativamente a estas dos propuestas. Ello le supuso el inicio de su peregrinación como concripto y su carrera de emigrado.

Las cortes en sesión extraordinaria conceden autorización al rey para negociar con el duque de Angulema. El uno de octubre entra el rey en el Puerto de Santa María y da a la imprenta un decreto que significa el comienzo de lo que se denominó la “década ominosa”.

La represión y las condenas capitales se multiplican, ente los condenados están Alcalá Galiano y don Ángel de Saavedra. Se trasladan en octubre de este año a Gibraltar, donde el duque estuvo hasta mayo de 1824. Comienza su primer exilio que duraría más de una década. Se traslada en la primavera, mayo, de 1824 a Inglaterra. Es en esta época cuando escribe la poesía “El Desterrado”, donde refleja el desaliento y la amargura de su situación.

Vive con toda modestia, de las ayudas familiares y de alguna cantidad del gobierno inglés para los exiliados. Su situación era muy precaria, ya que la audiencia de Sevilla le había condenado a muerte y confiscado los bienes. El húmedo clima inglés no le era nada beneficioso y a fin de este año de 1824 deja Inglaterra. A su paso por Gibraltar contrae matrimonio con Encarnación Cueto y Ortega, hermana del marqués de Valmar. En julio se van de Gibraltar y llegan a Livorno. Pero no

se admite su presencia y estancia en los estados Vaticanos, por presiones políticas.

Tras una parada en el sur de Sicilia llegan a Malta. Aquí, donde llego de improviso, vivirá experiencias importantes para su quehacer literario. Durante los cinco años que dura su estancia escribió teatro, comedias y tragedias y el poema el Moro Expósito considerado como la obra que inicia el romanticismo español. Durante su etapa en esta isla compuso el Faro de Malta, una de sus obras preferidas. La luz simbólica del faro es un refugio en medio de la tempestad de la naturaleza y de las agitaciones políticas- Y es, a la vez, un homenaje a la hospitalidad de la isla, simbolizada en el faro, como una evocación nostálgica de Córdoba desde el destierro.

Aprovecha la amistad de un diplomático inglés, sir John Oookam Frere, que le ofrece su magnífica biblioteca. La permanencia en Malta fue importante para su ingenio, contribuyo poderosamente a despertar los gérmenes que hasta entonces estaban aletargados, gérmenes que fueron su verdadero cetro de actividad, a través de los consejos del mencionado diplomático y del estudio de modelos tales como Shakespeare, Scott o Byron.

En este quinquenio nacieron tres hijos. Era caballero de la orden de San Juan y vivió con menos estreches que en Londres. Pasado este periodo se embarcan con destino a Marsella y de allí a Paris, donde subsiste gracias a subsidios del gobierno y clase de pintura. Reside temporalmente en Tours, por una epidemia de cólera en Paris.

Coincide con Istúriz y Alcalá Galiano, pero la amistad no supone afinidad en la visión del momento político y en la actividad revolucionaria. Las lecciones de pintura le proporcionan ingresos y se dedica a ello y a la literatura, en tanto que la mayor parte de los emigrados se agitan exaltadamente. No formó parte de los descabellados planes de los emigrados, ni en las intentonas de Torrijos o Mina. En febrero de 1833 Fernando VII acuerda una amnistía que no le alcanza. Pero la proclamación de la reina Isabel II lleva una amnistía, en un decreto de octubre en el que está incluido su nombre.

Por estas fechas fallece su hermano sin descendencia y recibe el ducado y el derecho a ingresar en el Estamento de Proceres. Los años le llevaban en volandas hacia la moderación política, aunque en su vertiente literaria escribe y publica una obra revolucionaria: don Álvaro o la fuerza del sino. ¿Acaso no es avanzado escribir una obra, considerada como el único drama verdaderamente romántico de la época, en la que se expresa lo ilógico de la vida, determinada de antemano por un fatalismo injusto?

Se proclama el estatuto real, defendido por el duque de Rivas, pese a que el periódico “El Mensajero de las Cortes” por el fundado defendía ideas más avanzadas.

Su intervención más sonada fue el discurso que pronuncia con motivo del proyecto presentado a las Cortes, que excluía a Carlos María Isidro y a su familia de los derechos a la corona. A regañadientes acepta ser ministro en un gabinete de su amigo Istúriz. Pero la sublevación en la Granja de los sargentos le lleva al exilio a Portugal.

La promulgación de la constitución le permite volver en 1837. Es nombrado senador por Cádiz. El pronunciamiento de septiembre de 1840 le aleja de la política y se retira a Sevilla. Pero nombrado por el gobierno senador por Córdoba y elegido vicepresidente del senado, apoya con brío la ley que proclama la mayoría de edad de Isabel II.

En 1843 después de la caída de Espartero es nombrado alcalde de Madrid. En 1844 es designado ministro plenipotenciario ante el rey de las Dos Sicilias. De su estancia en Nápoles tenemos noticias muy reveladoras por haberlas escrito don Juan Valera, con el que coincidió en la ciudad partenopea.

He aquí varias muestras, sacadas de la correspondencia del genial novelista.

“El señor poeta – diplomático como es un grande pobre, no sobresale por la esplendidez”.

“Aunque el duque, mi jefe, me quiere, no debo esperar de él nada sino versos y despachos que copiar y la comida, por no costarle nada y serle agradable que yo le acompañe a la mesa. Es muy egoísta y no gusta hacer nada por nadie”.

Es el mejor de los jefes posibles. Y aunque no es tan admirable pintor como poeta, pinta sin embargo bonitos cuadros, generalmente mujeres en cueros, o poco menos, que copia del natural después de haberlas gozado.

De vuelta en 1850, es postulado para la presidencia del gobierno, ofrecida por Bravo Murillo, rechazada por el duque. En 1853 se enrarece el ambiente político por las constantes acusaciones al gobierno y a la reina de inmoralidad y corrupción, a cuenta de las concesiones del ferrocarril. Bajo el gobierno del conde de san Luis se produce la conspiración de O, Donell y los combates en Vicálvaro (la Vicalvarada).

Se da a la prensa el manifiesto del Manzanares, redactado por un joven periodista, Antonio Cánovas del Castillo. Una de las consecuencias de estos acontecimientos fue la dimisión del gobierno. Y si hubiese sido sustituido por otro que diera alguna participación a los insurrectos, acaso se hubiera desvanecido el alzamiento. Pero después de la sublevación y haberse lanzado el grito popular por la Milicia Nacional, no se podía asistir solo a un cambio de nombres. Y es esto lo que sucedió, se nombra a Fernández de Córdoba presidente, ocupando Rivas la cartera de Marina.

La incapacidad para afrontar la revolución se resolvió atribuyendo al duque la jefatura del gobierno. Pero el día 17 de julio a la salida de los toros estalla un motín ciudadano, con quema de casas de políticos y la de la reina madre. El 18 de julio a las seis de la mañana los ministros prestan juramento. Rivas intenta mandar a la Gaceta su programa, pero el motín estaba en su apogeo y se levantan barricadas incluso en las proximidades del palacio real. El anuncio del nombramiento de este gabinete fue la chispa que puso en combustión la mina cargada.

Ni los progresistas, que veían en el poder a los moderados, ni los partidarios de los insurrectos estaban conformes, al ver un levantamiento popular que no llevaba al poder las ideas que reclamaban. El día 18 hay una lucha terrible y el gobierno del duque recibe el poco amable calificativo de “gobierno Metralla”.

Se forma un comité de salud pública, al frente del cual está el general Evaristo San Miguel, pero quien está detrás de toda la organización es el banquero de la “revolución de 1854” Juan Sevillano. La reina llama a Espartero, mientras siguen nominalmente el duque de Rivas y sus ministros, a la espera del duque de la Victoria. En una Gaceta extraordinaria, del 19 de julio, se anuncia la dimisión del duque de Rivas. Dos días escasos duró como presidente del gobierno. Se refugia durante varios días en la embajada de Francia. Durante el bienio liberal, 1854-1856, se aleja de la política. En junio de 1857 es designado embajador ante Napoleón III. Cesa en julio del año siguiente. Fue académico de la RAE desde 1847 y director desde 1862 hasta su muerte.

Académico de número de la RAH y académico y presidente de la Real de Bellas Artes de San Fernando. Fue fundador y presidente del Ateneo de Madrid en 1835 y miembro de la academia San Lucas de Roma. Durante el mandato gubernamental del marqués de Miraflores fue designado presidente del consejo de Estado. Era titular de las grandes cruces de Carlos III, de San Juan de Jerusalén, de San Fernando de Nápoles, de la orden Piana, de la legión de Honor y del Toisón de oro. Durante varios años asistimos al declive físico y culmina con su fallecimiento, el día 22 de junio de 1865, en el que entrega su alma a Dios.

Para terminar, no comentaremos nada de su figura literaria sino de su faceta política. Como estadista se le reprochó su escasa energía y escasa visión política, cualidades necesarias en la España de su tiempo, cuando el poder estaba repartido entre una reina manejable fácilmente y los intereses antitéticos de liberales y moderados. En su actividad diplomática fue brillante y en ella hizo valer sus méritos nada comunes.

Ha sido catalogado como hombre sincero y caballeroso, de carácter franco y abierto, buen amigo, de sensibilidad artística, de palabra, con sólidos principios de casta, pero sin convicciones y muy impresionable.

BIBLIOGRAFÍA

Para elaborar estas notas divulgativas, se han utilizado las biografías del duque debidas a Gabriel Gousagol y la de Nicomedes Pastor Díaz. La correspondencia de Juan Valera. El diccionario biográfico de la RAH y el de parlamentarios andaluces. El prólogo a las OOC de Cañete. Libros dedicados a su figura por Salvador García Castañeda, López Castro y las Memorias del marqués de Miraflores.



PEPE GOSÁLVEZ: UN BUEN CORDOBÉS

*Por Vicente Merino Naz
Registrador de la Propiedad de Málaga nº 2*

Hace menos de un año escribí una breve semblanza con motivo del fallecimiento de nuestro compañero Nono Manzano y hoy tristemente tengo que hacerlo por el de su amigo del alma y compañero Pepe Gosálvez. Los dos se han ido con menos de un año de diferencia entre uno y otro ¡hasta en eso han ido de consuno! Los dos amigos han estado toda su vida juntos, desde que aprobaron la oposición en la misma convocatoria hasta que ambos se han jubilado en los registros dos, cinco y Mercantil de Córdoba, donde constituyeron una comunidad de bienes que añadieron a la comunidad de amistad que ya tenían desde jóvenes y mantuvieron durante toda su vida.



Cuando fallece alguien es frecuente decir que “ha dejado un gran vacío”, en este caso esa afirmación es obligada, porque Pepe sí que de verdad ha dejado un gran vacío en Córdoba, tanto en el campo profesional como en el humano, su entrega al cuerpo de registradores ha sido total, desempeño durante no sé cuantos años el cargo de Delegado Provincial de Córdoba, pertenecía al Consejo Asesor de la Cátedra de Derecho Registral Bienvenido Oliver e incluso hace ya muchos años organizó la academia de preparación de opositores en Córdoba y aunque él no preparaba, fue nombrado Director

de la misma. Pero no solamente ha dejado un gran vacío en el campo profesional, sino también en el cultural, social o simplemente lúdico de la sociedad cordobesa, la cual se va a ver privada de una persona que se hacía siempre visible en muchas de sus actividades. A Pepe lo conocía todo el mundo, se le veía en los toros, en las monterías, no rehusaba ningún evento o celebración, o se le podía ver también en la avenida Ronda de los Tejares sentado en la terraza del bar Siroco, desde donde saludaba a todo el que pasaba emulando a nuestro Califa Guerrita que hacía lo propio desde la terraza del Círculo Mercantil en la calle Gondomar.

Yo he tenido la suerte de contarme entre sus amigos más íntimos, nuestras familias siempre han estado muy unidas, ha habido siempre una relación muy estrecha que ha trascendido a nuestros hijos y hemos disfrutado recíprocamente de los eventos familiares que como bodas, primeras comuniones etc... se celebraban en cada una de ellas. Y siempre, tanto Pepe como Mari nos han tratado con un cariño digno de lo buenas personas que han demostrado ser a lo largo de toda su



vida. Y es que Pepe caía bien a todo el mundo, porque era una persona tremendamente divertida, baste recordar que cuando estaba en el registro de Riaño (hoy sumergido en el pantano), no se le ocurrió nada más y nada menos que llevarse allí a unos cantaores y organizar un festival flamenco ¡¡¡nada menos que a Riaño y en aquellos tiempos!! o también cuando estaba destinado en Pozoblanco y al terminar la jornada laboral se iba con sus amigos al casino y echaba la tarde jugando al dominó, tomando alguna copa y lo que es más importante, y eso se lo pedían con asiduidad los amigos: señalando en

el calendario que había en la pared el día que iba a llover y se iba a terminar la pertinaz sequía que entonces se producía con mucha frecuencia ¡¡¡Y acertaba!!! Lo malo fue una noche que cuando regresaba de Pozoblanco, al cruzar con el coche el puente sobre el río Guadalbarbo, se salió de la carretera sin que, afortunadamente, se produjera una desgracia personal. Pero esa anécdota sirvió para que desde entonces sus amigos de Pozoblanco le apodaran “El Tiburón del Guadalbarbo”, apodo que hasta nuestros días le han mantenido.

La verdad es que Pepe ha sido un hombre muy afortunado en esta vida, ha disfrutado de una familia que le adoraba, tenía una cantidad de amigos digna de envidia y además, por si eso fuera poco que no lo es, profesionalmente también le fue muy bien. Con respecto a esto último quiero destacar que Pepe no ha sido ambicioso, prefirió siempre estar en un registro cerca de su casa que optar por irse a un destino mejor pero más lejano. Cuando se quedaron libres, a la vez, las dos plazas del registro de Córdoba dos, hablaron los dos amigos Nono y Pepe y decidieron que si iban juntos, lo pedían y eso que entonces el volumen de ese registro no se correspondía con la antigüedad que ya tenían ambos, pero lo pidieron y como “Dios premia a los buenos y castiga a ...”, pronto empezó el desarrollo urbanístico de la ciudad precisamente por su distrito hipotecario a lo que se añadió el aumento de competencias en el Mercantil, por lo que la comunidad de bienes se dotó de cierto lustre.

Pero ha sido también un hombre de suerte porque Dios le ha dado una larga vida y lo que es más importante, ha llegado al final en buena forma física y sobre todo mental. Apenas un mes antes de su fallecimiento, celebró la montería de su querida finca “La Plata” y allí, en el desayuno, me tomé la última copa de Machaquito con Pepe.

Nos acordaremos mucho de él, incluso cuando tomemos una copa de esa exquisitez ruteña.

Gracias por tu amistad, Pepe.





FRANCISCO BORRUEL OTÍN

*Antonio Carapeto Martínez
Registrador de la Propiedad de Huelva nº 2*



El pasado día 29 de octubre ha fallecido en Madrid el Registrador de la propiedad Francisco Borruel Otín, jubilado a la edad de 84 años. Todos los que le han conocido, no solo del ámbito de la profesión, lo han sentido muy de veras. Paco ha sido una persona ejemplar en todos los aspectos. Ejerció la profesión que le gustaba, era un estricto cumplidor de la función. Residía en donde estaba destinado y ello le viene de herencia. Su padre Don Roque Borruel, que también fue Registrador, así lo hacía. De esta forma los hijos del matrimonio Borruel-Otín nacían donde estaba destinado el padre de familia.

Así, Paco nace en Sanlúcar la Mayor, estudia bachillerato en los maristas de Granada y la carrera de derecho en Madrid. Cumplida su obligación con la patria estudia oposición de Registrador en Madrid y aun que es un estudiante concienzudo y tenaz tarda en lograr el título.

Quiero recordar, él lo comentaba, que en una oposición a Notarías en Barcelona durante el desarrollo de su ejercicio se fue la luz y tuvo que repetirlo al día siguiente. Pero su dominio del temario era tal, que en la Academia de preparación, en sus últimos momentos antes de aprobar, le encargaron tomar temas a los recién llegados.

El éxito en las oposiciones, lo sabemos todos los que hemos pasado por ello, no es de estricta justicia. Y lo digo a propósito, porque en la familia de Paco, él fue Registrador de la propiedad, su hermano Joaquín Notario, se jubiló en Barcelona y su hermano Cayetano que era el más brillante no llegó al final. Eso sí, demostró su valía al mando de un destacado despacho en Madrid, especializado en Urbanismo.

Su primer destino es la tierra extremeña, en Herrera del Duque donde empieza a mostrar su valía y entrega. Después en Sahagún, provincia de Palencia, donde se enfrenta a la trabas interminables de los expedientes de concentración parcelaria. Regresa a tierras extremeñas, en Hervás estuvo varios años y deja una grata impresión en el pueblo, residía allí y se granjeó el afecto y la amistad de los herवासenses.

El paso siguiente es Moguer, con un joven Antonio Santos. Este eficaz sustituto me comentaba las dudas y temores de Paco cuando se enfrentaba a gigantescas inscripciones, por su valoración, de los complejos del polo químico de Huelva. Siempre recordaba Paco un día de navidad tomando el sol en el jardín del chalet donde vivía con su familia, con una temperatura prácticamente estival. Y

hablar de la familia de Paco es hablar de su mujer e hijos.

Él, que parece muy serio y callado, tenía la cara opuesta en María del Carmen Armendáriz, Canguita en familia, que es una persona amable, cariñosa, sencilla y encantadora, jovial, extrovertida y siempre sonriente. Han tenido tres hijos, ninguno ha seguido la carrera paterna, Roque, Jesús y Ángel. Universitarios y titulados superiores tanto en lo académico como en la personal.

El siguiente paso es Carmona, reside en Sevilla y muchos de nuestros compañeros de más edad lo recuerdan con simpatía. Vuelve a la tierra extremeña, la de su familia política, concretamente a Badajoz donde estuvo durante más de una década. Aquí convivió y congenió con un nutrido grupo de compañeros con los que hizo una verdadera piña.



Compartió despacho con Ildefonso Boyero, que pronto tomó camino de su tierra salmantina. De esta época son, algún fallecido, Pedrito Pascual, Manolo Álvarez (Paito), Pepín Medrano, Fernando Rodríguez Rubio, fundamentalmente. De trato menos frecuente estuvieron Pepe Nortes, Jesús Juez, Pepe Campos, Luis M^a Cabello, José Luis Conejero, Rafaelín Rojas, Juan Pablo Ruano, etc., etc.

Él era el organizador de las comidas, magníficas, que despachaban en el Cristo de Elvas. Era normal que a estas como las organizadas en Cáceres o Badajoz asistieran las parejas respectivas. No recuerdo las actividades del Centro de Estudios extremeños, pero sí excursiones por toda la geografía extremeña. Una que estuvo magnífica fue el recorrido desde Plasencia a Tornavacas, en la floración de los cerezos.

En Badajoz, el lápiz con que señalaba los (posibles) defectos de las escrituras, era el más temido del notariado latino, en su facción extremeña. Bastantes fueron las notas puestas, siendo significativas las controversias jurídicas con un notario de la zona de la Serena, experto en cuestiones agrarias.

El progreso académico de los hijos y la mejora en la economía familiar le llevan a Madrid, donde estuvo hasta su jubilación en 2005. Mientras la salud se lo permitió estuvo en los actos del Decanato de Madrid y participó en muchas actividades con los compañeros jubilados. Éste es un apretado comentario de la carrera realizada por Paco en nuestra profesión.

Quiero llamar, ahora, la atención sobre otro aspecto de su personalidad, muy conocido por todos. Su conocimientos médicos y de toda clase de medicinas para combatir todas las enfermedades eran enciclopédicos. Todos los compañeros acudían a su ayuda y recomendación ante cualquier atisbo de malestar físico. El uso y dominio del vademécum y la farmacopea no eran inferiores al uso del Roca Sastre o los comentarios de la Rica y Arenal. Admiraba la carrera de medicina y su madre que ejerció de farmacéutica en Madrid, tuvo el apoyo y auxilio de Paco, que se prestaba encantando a hacerle las guardias. Tan solo un leve reproche a su terrenal existencia, era simpaticante, no forofo, del Atlético de Madrid. Nadie es perfecto.

Adiós, querido compañero. Descansa en paz. Siempre te recordaremos.

Registradores

DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL

